

SONDERAUSGABE ZUR PRIORA UND DEM PROJEKT «IM STADTWALD»

**Die Oase von Rorschach:**

## «Im Stadtwald» prägt das neue Erscheinungsbild

Seite 6

**Priora St. Gallen:**

## Kompetenz für individuelle Lösungen

Seite 18





# Elektrotechnik aus einer Hand

ELEKTROTECHNIK  
**Huber+Monsch**  
 Starkstrom | Automation | Telematik | Informatik

St.Gallen | Gossau | Rorschach  
[www.hubermensch.ch](http://www.hubermensch.ch)  
 T 071 274 88 77

## Grazie mille.

**T. Ruggiero & Söhne**  
 Eidg. dipl. Malermeister  
 St. Gallerstrasse 73  
 9500 Wil  
 T 071 923 55 15  
 info@t-ruggiero.ch  
 www.t-ruggiero.ch

**T. Ruggiero  
& Söhne**  
 Eidg. dipl. Malermeister

40  
 ANNI



Wir gratulieren der Bauherrschaft zum gelungenen Neubau.

## Dörig Planung GmbH

Ingenieurbüro für Sanitärtechnik

**Thomas Dörig**  
 Geschäftsinhaber

Oberdorfstrasse 26  
 9100 Herisau  
 E-mail [info@doerig-planung.ch](mailto:info@doerig-planung.ch)

Telefon +41 71 351 12 70  
 Fax +41 71 351 52 30  
 Natel +41 79 611 97 55



**BÜRO BERN**  
 FACHWERK  
 F+K Engineering AG  
 Thunstrasse 162  
 CH-3074 Muri  
 Telefon +41 31 950 80 00

**BÜRO ZÜRICH**  
 FACHWERK  
 F+K Engineering AG  
 Birrnsdorferstr. 360  
 CH-8055 Zürich  
 Telefon +41 44 450 13 23  
[www.fachwerk.ch](http://www.fachwerk.ch)

Engineering für Glas-, Metall- und Fassadenbau

**FACHWERK**



## Passion für Immobilien

Liebe Leserinnen, liebe Leser  
Immobilien sind Werte, die eine Epoche und viele Generationen überdauern. Priora als Immobiliendienstleister widerspiegelt Werte, welche für uns von zentraler Bedeutung sind:

- Die Begeisterung – für das Bauen, für die Herausforderungen und das Besondere, denn das ist unser Antrieb.
- Die Wertschätzung – wir stellen unseren Kunden ins Zentrum unseres Schaffens – und unsere Mitarbeitenden sind unser wichtigstes Gut, welche mit viel Engagement und Motivation die Kundenbedürfnisse zufriedenstellen.
- Die Integrität – wir sind ein zuverlässiger und fairer Partner und handeln wirtschaftlich und Kundenorientiert. Wir berücksichtigen Unternehmen aus der Region und fördern die Swissness.
- Die Nachhaltigkeit – wir übernehmen Verantwortung für unser Tun und Handeln, denn es ist wichtig, dass auch künftige Generationen in einem intakten Lebensraum leben können.

Passion – wenn Hohes wächst. Rorschach erhält ein neues Wahrzeichen – oder besser gesagt gleich drei. Drei Hochhäuser mit je 16 Stockwerken – und einem unverbaubaren, malerischen Blick auf den Bodensee. Die drei Türme sind an zentraler Lage in der modernen Stadt Rorschach gelegen, aber dennoch in einem lichten Wald mit 342 Laubbäumen. Wolkenkratzer verleihen Städte an Grösse und Wichtigkeit –

und sind neben Brücken, Kirchen und Stadien häufig Wahrzeichen von Metropolen. Willkommen in der Metropole Rorschach, willkommen in St.Gallen.

Bis die neu gepflanzten Bäume im Stadtwald tiefe Wurzeln schlagen, kann es noch dauern. Ganz anders bei unserer Priora-Geschäftsstelle in St.Gallen. Diese ist zwar erst vor Kurzem in ihr kleines und feines Geschäftsgebäude an der Lerchentalstrasse gezogen – aber unser St.Galler Team ist seit Jahren als Projektentwickler, Total- und Generalunternehmung in der ganzen Ostschweiz tätig. Anfangs November feiert die motivierte Truppe unter der Leitung von Stefan Domanig die Eröffnung der neuen Geschäftsstelle – und wir freuen uns, dass auch Stadtpräsident Thomas Scheitlin, viele Branchenkollegen und Freunde des Hauses dem feierlichen Akt beiwohnen werden.

Es ist uns ein grosses Anliegen, dass wir eine regionale Geschäftsstelle in St.Gallen haben. Zwanzig motivierte Bau- und Immobilien-Fachleute kümmern sich mit viel Engagement und Leidenschaft um die spannenden Projekte unserer Kunden. Jedes Bauvorhaben – seien es die erwähnten Hochhäuser Stadtwald, eine Wohnüberbauung oder das eigene Dienstleistungsgebäude – hat ganz spezifische Ansprüche, und jedes Projekt bedarf einer individuellen Vorgehensweise. Wir sind stolz, dass wir in der Ostschweiz und vor allem in der Region St.Gallen so viele markante Bauten realisieren dürfen.

Herzlichst,

Raffael Brogna  
Managing Director Dienstleistungen  
Mitglied der Konzernleitung

## Mehr Sicherheit für Ihr Gebäude



Zum Beispiel durch die Beurteilung von Sicherheitsstandards nach Baubeginn

## AFC, Ihr Partner für



BRANDSCHUTZ



BAUKLIMATIK



CONTAMINANT CONTROL



ENGINEERING



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



Kurt Geser, Leiter Immobilien

«Wir investieren  
in spannende  
Immobilienprojekte.  
Höchstpersönlich.»

Die ASGA Pensionskasse investiert laufend in interessante Bauprojekte – in der ganzen deutschsprachigen Schweiz. Dabei steht bei uns aber nicht nur das Objekt im Zentrum, sondern vor allem der persönliche Kontakt und ein unbürokratisches, flexibles Projektmanagement. Sprechen Sie mit Kurt Geser über Ihre Immobilienprojekte: 071 228 52 38 oder [kurt.geser@asga.ch](mailto:kurt.geser@asga.ch)

Einfach ASGA   
pensionskasse





## «Die Schweiz wird neu gebaut»

Stefan Domanig, Geschäftsstellenleiter der Piora in St.Gallen

Seite 22

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>6 Das Projekt «Im Stadtwald»</b><br/>Die Oase von Rorschach</p> <p><b>11 Markante Hochhäuser</b><br/>Zahlen und Fakten</p> <p><b>12 Stefan Kienzler, Fortimo AG</b><br/>«Ein Leuchtturmprojekt»</p> <p><b>14 Hans Bereuter, Bereuter Architekturbüro AG</b><br/>Die Hochhäuser im Stadtwald</p> <p><b>17 Kurt Geser, ASGA</b><br/>«Die Piora beherrscht ihr Kerngeschäft»</p> <p><b>Jürg Rissle, Käufer</b><br/>«Faire Vertragsbedingungen»</p> <p><b>Marcel Spalinger, Bauherrenvertreter</b><br/>«Konstante Leistungen schaffen Vertrauen»</p> <p><b>Beat Frischknecht, Investor</b><br/>«Grosse, vertrauensbildende Identifikation»</p> | <p><b>18 Die Piora im Porträt</b><br/>Kompetenz für individuelle Lösungen</p> <p><b>21 Die beste Visitenkarte für ein Unternehmen</b><br/>Weiterbildung als Erfolgsfaktor</p> <p><b>25 «impuls@Lerchentall»</b><br/>Neuer Geschäftsstandort der Piora St.Gallen</p> <p><b>27 Regionale Verankerung</b><br/>Breites Engagement der Piora</p> <p><b>28 Marktanalyse</b><br/>Nachlassende Dynamik im Bau</p> <p><b>33 Referenzen</b><br/>Das Wirkungsgebiet der Piora St.Gallen</p> |
|--|--|



## SPECIAL zur Piora und dem Projekt «Im Stadtwald»

### Impressum

Magazin LEADER, MetroComm AG, Bahnhofstrasse 8, 9001 St.Gallen, Telefon 071 272 80 50, Fax 071 272 80 51, [leader@metrocomm.ch](mailto:leader@metrocomm.ch), [www.leaderonline.ch](http://www.leaderonline.ch) | Verleger: Natal Schnetzer | Redaktion: Marcel Baumgartner (Leitung), [baumgartner@insom.ch](mailto:baumgartner@insom.ch) | Fotografie: Tiziana Secchi, zVg. | Geschäftsleitung: Natal Schnetzer, [nschnetzer@metrocomm.ch](mailto:nschnetzer@metrocomm.ch) | Anzeigenleitung: Verena Mächler, [vmaechler@metrocomm.ch](mailto:vmaechler@metrocomm.ch) | Marketingservice/Aboverwaltung: Vreni Zäch, [info@metrocomm.ch](mailto:info@metrocomm.ch) | Abopreis: Fr. 60.– für 18 Ausgaben | Erscheinung: Der LEADER erscheint 9x jährlich mit Ausgaben Januar/Februar, März, April, Mai, Juni, August, September, Oktober, November/Dezember, zusätzlich 9 Special-Ausgaben Gestaltung: Tammy Rühli, [truehli@metrocomm.ch](mailto:truehli@metrocomm.ch) | Satz: Tiziana Secchi, [tsecchi@metrocomm.ch](mailto:tsecchi@metrocomm.ch) | Druck: Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach LEADER ist ein beim Institut für geistiges Eigentum eingetragenes Markenzeichen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernimmt der Verlag keine Haftung. ISSN 1660-2757

metr  
comm

# Die Oase von Rorschach

**Schon aus weiter Ferne sind die drei neuen Wahrzeichen von Rorschach zu sehen. Sie stehen symbolisch für den seit langer Zeit eingesetzten wirtschaftlichen Aufbruch der Stadt am See. Und sie prägen das neue Erscheinungsbild der Region massgeblich mit.**

**Text:** Marcel Baumgartner **Bilder:** Tiziana Secchi, zVg.

Die effektiven Dimensionen der drei 16-stöckigen Hochhäuser im Minergie®-Standard, welche das Projekt «Im Stadtwald» bilden, werden aus der Nähe noch besser ersichtlich. Stolze 52 Meter schiessen die Gebäude in die Höhe und bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern schon ab dem zweiten Stockwerk einen malerischen Blick auf den Bodensee. Ralf Kern, Leiter Ausführung bei der Priora Generalunternehmung, und Bauleiter Ronald Hofer konnten diese Aussicht trotz immensem Arbeitsvolumen vor Ort schon unzählige Male geniessen. «Wir erleben hier wahnsinnig eindrückliche Bilder», schwärmt Hofer, der bereits seit Herbst 2011, neun Monate nach dem Spatenstich für das erste Gebäude, verantwortlich für den gesamten Baubetrieb ist.

## **Koordination von 40 Unternehmen**

Die Impressionen dürfen ihn für die eine oder andere Phase entschädigen, in der das Arbeitsvolumen über das Normalmass hinausging. Denn das gesamte Projekt stellte hohe Ansprüche an die Generalunternehmung

«Sky lounge» komplettiert das Projekt  
 mung Priora. Rund 40 beteiligte Unternehmen – vom Baumeister über den Sanitär bis hin zum Waschmaschinen-Lieferanten – galt es zu koordinieren. «Würde immer alles rund laufen, wären nur schon für den ordentlichen Betrieb im kommunikativen Bereich über 40 Telefonate erforderlich», scherzt Ronald Hofer. Letztlich dürfte der Bauleiter den Apparat aber das eine oder andere Mal zusätzlich in die Hand genommen haben. Denn die Kommunikation ist bei jeder Baustelle das A und O. Nur so kann gewährleistet werden, dass der ursprünglich erstellte Terminplan auch bei der Schlüsselübergabe noch seine Gültigkeit hat. Im Falle dieses Projektes kam es – auch unterstützt durch den milden Winter im vergangenen Jahr – zu keinerlei «Komplikationen».

## **«Sky lounge» komplettiert das Projekt**

«Das Wetter spielte uns sicherlich in die Hände», ergänzt Ralf Kern, «dennoch verlangt es einiges an Know-how, ein derartiges «Bienenhaus» unter Kontrolle zu behalten.» Ein solches ist derzeit nur noch



v.l.  
 Ralf Kern, Leiter  
 Ausführung und  
 Ronald Hofer, Bauleiter  
 bei der Priora



*Aussenvisualisierung  
www.skylounge-towers.ch  
– Fortimo AG*

der westlichste der drei Türme. Dieser wurde, wie auch das mittlere Gebäude, im Auftrag der Fortimo AG erstellt. Der Ostturm ist im Besitz der ASGA Pensionkasse. Die 81 Miet- und 60 Eigentumswohnungen sowie einzelne Gewerberäumlichkeiten der beiden bereits fertiggestellten Hochhäuser sind schon zu einem Grossteil belegt. Wer hier wohnt, geniesst rund um die Uhr eine atemberaubende, unvergleichbare Weitsicht über den Bodensee bis weit über das deutsche Seeufer hinaus. Unter dem Namen «Skylounge Towers» – im obersten Geschoss dieses Gebäudes ist eine Lounge mit Bar eingeplant – wird der letzte Turm im Sommer 2015 schliesslich die Überbauung abschliessen und weiteren 84 Mieterinnen und Mietern dieselben Vorzüge bieten.

## **Stolze 52 Meter schiessen die Gebäude in die Höhe und bieten den Bewohnern schon ab dem zweiten Stockwerk einen malerischen Blick auf den Bodensee.**

### **Logistische Herausforderungen**

Für Ronald Hofer endet dann eine vierjährige Projektzeit, in welcher er sich beruflich ausschliesslich mit den drei Türmen befasst hat. Trotz der drei – in optischer Hinsicht – identischen Gebäude sei den-

noch keine eigentliche Routine aufgekommen. «Wir machten von Haus zu Haus andere Erfahrungen. Man unterschätzt als neutraler Beobachter gerne, welche Herausforderungen ein hoher Bau mit sich bringt», so der Bauleiter.

Gerade in logistischer Hinsicht gilt es einiges zu beachten. Während bei der Erstellung des ersten Gebäudes für die Zufahrten, die Materiallagerungen und Container noch ausreichend Platz vorhanden war, musste für den «Stadtwald 3» und den «Stadtwald 5» schon sehr genau koordiniert werden, wann welcher LKW vor Ort eintrifft. Auch die Höhe des Baus macht eine exakte Planung unabdingbar. Mit zwei Aufzügen bewegen sich nicht nur Menschen und Maschinen die 16 Stockwerke rauf und runter, auch immense Massen an Material gilt es zu transportieren. Pro Haus sind es beispielsweise alleine 600 Tonnen Stahl auf 6500 Kubikmeter Beton.

### **Keine unliebsamen Überraschungen**

Von aussergewöhnlichen Herausforderungen, mit welchen man hier zu «kämpfen» hatte, will Ralf Kern dann aber doch nicht sprechen. Solche können laut dem Leiter Ausführung bei jedem Projekt auf einen warten. «Natürlich haben Gebäude dieser Grössenordnung andere Ansprüche an die Logistik und die Statik, aber in der Entwicklung und Entstehung ist jedes Vorhaben speziell und bedingt nach einer um-



Ihr *Partner* ...

... für starke Lei(s)tungen

AZ ELEKTRO AG | Moosstrasse 52 | 9014 St. Gallen | 071 228 10 60 | www.az-elektro.ch

**R+B** engineering ag

Zehn Standorte.  
100 Mitarbeiter.  
Elektro-/Gebäudetechnik-Engineering.  
**Ein Partner.**

Vertrauen verbindet.

info@rbeag.com  
www.rbeag.com



**Home Office** Arbeiten in vertrauter Umgebung – USM Möbelbausysteme verbinden Welten.



DOMUS Leuchten und Möbel AG  
Davidstrasse 24 · 9000 St. Gallen  
www.domusag.ch

**USM**  
Möbelbausysteme

www.usm.com

**NEUE  
QS-BRANDSCHUTZ-  
RICHTLINIEN  
2015**

Beratung | Entwicklung  
Planung | Projektmanagement  
Controlling | Life Cycle Management

**Fluch oder Segen, Belastung oder Chance?**

Wir kennen die neuen Brandschutzvorschriften 2015.

Fordern Sie uns heraus – Wir beraten Sie gerne!

www.vss-brandschutz.ch





*Unter dem Namen «Sky-lounge-Towers» wird der letzte Turm im Sommer 2015 die Überbauung abschliessen.*

fassenden Begleitung, nach Flexibilität und Fachwissen.» Anders als bei Objekten, welche innert Jahresfrist realisiert werden, hätten sich hier jedoch teilweise die gesetzlichen Bestimmungen im Laufe der vier Jahre verändert. Auch ein Bestandteil, mit wel-

chem sich die Priora Generalunternehmung intensiv befasst, um vor unliebsamen Überraschungen verschont zu bleiben.

#### **Fristgerechte Fertigstellung**

Wer derzeit durch das westliche Gebäude schreitet, sieht eindrücklich die verschiedenen Arbeitsschritte der Entstehung. Stufenweise arbeiten sich die einzelnen Handwerker nach oben. Während im mittleren Teil noch der Gipser am Werk ist, wird oberhalb von ihm mit dem Anstrich begonnen. Fällt einer aus dem Zeitplan, bildet sich ein Dominoeffekt auf alle nach ihm beteiligten Personen. Ronald Hofer weiss jedoch genau, wo man im Kurz ist, und wo allenfalls noch eine Nachtschicht eingelegt werden muss, um keine Verzögerungen zu erhalten. Wer mehrere Jahre mit einem solchen Projekt vertraut ist, kennt jeden Winkel – und auch jeden Sub-Unternehmer – in- und auswendig. Keiner der beiden Fachmänner – weder Kern noch Hofer – zweifelt daran, dass der Bezug fristgerecht erfolgen kann.

#### **See, Wald und Bach**

Schrittweise kehrt Leben in den neu geschaffenen Stadtteil. Mit den drei Stadtwald-Hochhäusern entsteht mit den grossen Freiraumflächen des Pestalozzischule-Areals sowie dem ehemaligen Alcan-Areal Süd ein Quartier mit viel Grünfläche. So wurden und werden auch mehrere Bäume um die Gebäude herum angepflanzt, welche den Namen «Stadtwald» dereinst noch stärker wirken lassen werden. Ein richtiger Wald soll entstehen, mit vielen Erholungsräumen und Spielplätzen. Hierfür wurde zudem auch ein Bach zwischen dem östlichen und mittleren Gebäude wieder freigelegt. See, Wald und Bach, das alles hat die neue Oase von Rorschach zu bieten.



*Atemberaubende und unverbaubare Sicht auf den Bodensee.*

*Innervisualisierung  
www.skylounge-towers.ch  
– Fortimo AG*

# Hochfeste Stützen

## mit geprüfitem Brandwiderstand

**Wir legen die Hand ins Feuer** – Die Brandtests unserer Stützen beweisen anhand belasteter und unbelasteter Brandprüfungen, dass unser Stützenbeton SCC80PP nicht abplatzt. Ebenso wurden die rechnerisch ermittelten Brandwiderstandszeiten in den Versuchen nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Prüfberichte und die gutachterliche Bewertung liegen vor.



Wir produzieren vorgefertigte Betonelemente von höchster Qualität. Prompt, wirtschaftlich und zuverlässig. Mit erstklassigem Service von A–Z. Wir bieten innovative Gesamtlösungen für alle Bereiche der Bauindustrie. Service und Dienstleistungen unter Telefon 0848 200 210. [www.mueller-steinag.ch](http://www.mueller-steinag.ch)

**MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG** | Bohler | 6221 Rickenbach LU | [www.mueller-steinag.ch](http://www.mueller-steinag.ch)

Alles aus einer Hand durch die Verkaufsgesellschaften der MÜLLER-STEINAG Gruppe: CREABETON BAUSTOFF AG, MÜLLER-STEINAG BAUSTOFF AG und MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG.

# «Im Stadtwald», Rorschach – Zahlen und Fakten

Seit 2010 entstehen Mitten in der Stadt Rorschach drei 16-stöckige Hochhäuser im Minergie®-Standard. Viele der Wohnungen, von welchen man eine atemberaubende Aussicht auf den Bodensee geniessen kann, sind bereits vermietet beziehungsweise verkauft.

- Insgesamt 165 Miet- und 60 Eigentumswohnungen
- Pro Gebäude wurde eine eigene zweistöckige Tiefgarage mit bis zu 100 Parkplätzen erstellt
- Pro Haus 5000 Quadratmeter Fassade, mehrheitlich aus Glas
- Turmhöhe: je 52 Meter
- Freilegung des Adlerbachs auf über 80 m
- In allen Türmen wurde eine eigene Fassadenreinigungsanlage installiert.
- Die drei Türme stehen jeweils auf 40 rund 18 Meter tiefen Betonsäulen, welche einen Durchmesser von 80 Zentimeter aufweisen.
- Sämtliche Fenster aneinandergereiht würde eine 4,8 Kilometer lange Strecke ergeben.
- Pro Haus wurden 600 Tonnen Stahl auf 6500 Kubikmeter Beton verbaut.
- Für jedes Gebäude waren zirka 20 Erdsondenbohrungen mit einer Tiefe bis zu 250 Meter notwendig.
- Im westlichen Haus befindet sich im obersten Geschoss die Skylounge, weshalb dieser Turm auch unter dem Namen «Skylounge-Towers» bekannt ist.
- 75 000 Quadratmeter Gipskartonplatten (Trockenbau).
- Ca. 300 Bäume werden gepflanzt welche neu den Stadtwald bilden werden.



# «Ein Leuchtturmprojekt»

**Zwei der drei Hochhäuser der Überbauung «Im Stadtwald» Rorschach wurden im Auftrag der Fortimo AG, St.Gallen, erstellt. Im Gespräch erklärt Stefan Kienzler, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Realisation, inwiefern die Fortimo den beiden Gebäuden eine eigene Identität verpasst hat, wodurch sich die Wohnungen auszeichnen und welchen Stellenwert das Projekt im Portfolio einnimmt.**



[www.skylounge-towers.ch](http://www.skylounge-towers.ch)  
– Fortimo AG

**Stefan Kienzler, worauf basiert das Projekt «Im Stadtwald»?**

Das Projekt basiert auf einer Hochhausstudie über die Seegemeinden Rorschach, Rorschacherberg und Goldach, welche Anfang Jahr 2006 in Auftrag gegeben wurde. Parallel dazu entwickelte das Architekturbüro Bereuter AG das Hochhauskonzept auf dem ehemaligen Alcan-Areal, welches über mehrjährige Workshops in Zusammenarbeit mit der Stadt Rorschach, dem Kanton St.Gallen, den Raumplanern und den Landschaftsarchitekten entstand. An der Volksabstimmung vom März 2009 wurde der Gestaltungsplan und die Umzonung zur Wohnzone W4 gutgeheissen. Schliesslich wurde im Dezember 2009 die Baubewilligung erteilt.

**In welcher Art und Weise hat die Fortimo dem Projekt ihren eigenen Stempel aufgedrückt?**

Das ursprüngliche Projekt beinhaltete drei Hochhäuser mit je 81 Mietwohnungen. Davon hat die Fortimo das Bauland samt bewilligtem Projekt für zwei Hochhäuser gekauft, während die ASGA Pensionskasse das erste Hochhaus übernommen hat. Nach ei-

ner umfangreichen Projektänderung hat die Fortimo ihren zwei Hochhäusern eine eigene Identität verpasst. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Projektierung und Entwicklung von hochwertigen Wohnungen, welche den Bedürfnissen der Endnutzer entsprechen.

Somit wurden im mittleren Hochhaus 60 hochwertige Eigentumswohnungen gebaut, was offensichtlich der örtlichen Marktentwicklung entsprach, auch wenn die Wohnform eines Hochhauses in der Ostschweiz noch gewöhnungsbedürftig ist. Das dritte und somit letzte Hochhaus erhielt noch einmal ein komplettes Facelifting. Im Fokus der Überarbeitung stand diesmal die Ergänzung des neuen Stadtteils mit zeigemässen und preiswerten Mietwohnungen, attraktiven Geschäftsräumen sowie einem Café/Bistro. Ein besonderes Highlight ist die Skylounge auf der Dachterrasse, welche dank dem neuen Konzept der Öffentlichkeit den Zugang zu einer atemberaubenden Aussicht ermöglicht. Die Skylounge wird ohne Zweifel ein Anziehungspunkt werden.

**Wird heute bei Mietwohnungen allgemein ein höherer Standard verlangt? Wie handhabt Fortimo das grundsätzlich?**

Unsere Mietwohnungen verfügen über einen Standard, wie er von anderen Marktteilnehmern im Mietwohnungssegment kaum angeboten wird. Jeder Mieter besitzt seinen eigenen Waschturm in der Wohnung. Nassräume und Küchen sind mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgerüstet. Elektrische Storen und Multimediaverkabelung sind für uns eine Selbstverständlichkeit – auch bei Mietwohnungen. Das sind nur ein paar Vorzüge, welche für unsere Produkte sprechen.

**Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit der Priora Generalunternehmung?**

Wir haben mit der Priora den passenden Totalunternehmer für dieses komplexe Bauvorhaben gefunden. In der Region um Rorschach aber auch bis nach St.Gallen ist die Realisation von Hochhäusern nichts Alltägliches. Umso wichtiger war es, den richtigen



Stefan Kienzler,  
Mitglied der Geschäftsleitung  
der Fortimo AG:

«Die Skylounge wird ohne Zweifel  
ein Anziehungspunkt werden.»

Partner für ein solches Projekt beizuziehen. Die ersten beiden Hochhäuser sind zur Zufriedenheit aller Beteiligten bereits fertig erstellt und seit rund zwei Jahren bezogen. Beim dritten Hochhaus, dem westlichen Gebäude, laufen aktuell die Ausbau- und Haus-  
technikinstallationen auf Hochtouren.

## «Derzeit sind bei Fortimo rund 1800 Wohnungen in Planung und Ausführung.»

### Der Bezug soll im Sommer bzw. Herbst 2015 erfolgen. Liegt man im Terminplan?

Wie erwähnt laufen die Arbeiten in hohem Tempo, was sich auch in den geplanten Terminen wieder spiegelt. Nach Aussagen der Projektleitung der Priora ist ein früherer Bezugstermin absehbar. Genauere Angaben werden jedoch erst nach verbindlichen Absprachen mit den Unternehmern offen kommuniziert.

### Wie gestalten sich bei den Mietwohnungen das Angebot und die entsprechende Nachfrage?

Im 15. Stockwerk können Sie eine grosszügige 2-½-Zimmer-Wohnung mieten – und das für 1500 Franken monatlich inklusive der atemberaubenden Aussicht über den Bodensee und dem Benutzungsrecht auf der Dachterrasse. Auch wenn die Wohnungen erst nächsten Frühling bezogen werden können, sind heute bereits über 25 Prozent vermietet.

### Und wie verhält es sich bei den Geschäftsräumen?

Die gesamte 1. Etage wird als Büro ausgebaut. Eine preiswerte Mietfläche in repräsentativer Liegenschaft. Im Erdgeschoss vermieten wir nebst dem Restaurationsbetrieb zudem einen attraktiven, vier Meter hohen Gewerberaum mit rund 180 Quadratmeter Grundfläche.

### Das gesamte Projekt hat Ausstrahlung weit über die Region hinaus. Welchen Stellenwert nimmt es im Portfolio der Fortimo ein?

Die Hochhäuser bestimmen nicht nur die neue Skyline der aufstrebenden Bodenseestadt. Auch im Portfolio der Fortimo Invest AG ist man stolz auf dieses Investment, das gleichsam ein Leuchtturmprojekt symbolisiert. Zu gegebener Zeit wird es vermutlich ein begehrtes Unikat sein.

### Gibt es derzeit weitere Fortimo-Projekte, welche man als zukunftsweisend bezeichnen kann?

Derzeit sind bei Fortimo rund 1800 Wohnungen in Planung und Ausführung. Zukunftsweisend ist unseres Erachtens vor allem die konsequente Fokussierung der Kundenbedürfnisse mit einem zweckoptimierten Produktdesign. Hierfür gibt es einige Beispiele in Lenzburg AG, Bützberg BE, Augst BL, Rothenburg LU, Aarburg AG, Wittenbach SG, Horn TG und Goldach-Zentrum SG.

Fortimo arbeitet ferner an neuen Konzepten und wird zusätzlich zum Wohnungsbau auch weitere Immobilienmärkte erschliessen. Wir werden bald darauf zurückkommen...

### Zum Unternehmen

Die Fortimo Group AG mit ihren Tochtergesellschaften ist eine systematische und integrale Entwicklerin von Wohnimmobilien und wurde in den vergangenen zehn Jahren von den Ostschweizer Unternehmern Philipp Bienz und Remo Bienz aufgebaut. An über 30 Standorten in zwölf Kantonen engagiert sich die Fortimo Gruppe in der Entwicklung von Wohnimmobilien.

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

# Die Hochhäuser im Stadtwald

**Die Geschichte des Alcan-Areals in Rorschach geht auf den St.Galler Stickerreimagnaten Beat Stoffel zurück. Er besass in Rorschach eine Lampenfabrik und suchte in den 20er Jahren zur krisenanfälligen Stickereiindustrie eine Diversifizierungsmöglichkeit. 1924 baute er deshalb aus seiner Fabrik ein Aluminiumwerk auf, das er 1929 an die kanadische Alcan Gruppe verkaufte.**

*Für die Architektur der drei Türme zeichnet die Bereuter Architekturbüro AG in Rorschach verantwortlich.*

Die Alcan kaufte Metall ein, schmolz dieses und goss es zu Walzbarren. Diese wurden zu Blechbändern gewalzt und zu Folien für die Verpackungsindustrie weiterverarbeitet. Aus den Blechbändern wurden in Rorschach auch Töpfe, Pfannen und Skis hergestellt. Auch der berühmte «Landistuhl» zur Landesausstellung von 1939 wurde aus Rorschacher Aluminium fabriziert. So wuchs das Werk weiter und beschäftigte über 700 Mitarbeiter. In Rorschach wurde der Platz zu eng, sodass 1974 in Goldach das Werk 2 bezogen wurde. In der Folge nahm die Bedeutung des Produktionsstandorts Rorschach ab und die Alcan

entschloss sich, das Areal in Rorschach zu verkaufen. Im Sommer 2005 konnte das 28000 Quadratmeter grosse Areal an die Selectivbau AG St.Gallen verkauft werden. Gestützt auf eine Hochhausstudie aus dem Jahre 2006, entschloss sich die Selectivbau AG, eine Überbauung des Alcan Areals mit Hochhäusern zu entwickeln. In einem intensiven, mehrjährigen Workshopverfahren wurde gemeinsam mit der Stadt Rorschach, dem Kanton St.Gallen, externen Architekten, Raumplanern, Landschaftsarchitekten und Fachplanern ein einmaliges Hochhausprojekt entworfen.



Nach einer im Jahre 2008 mit 63,5 Prozent Ja-Stimmen gewonnenen Volksabstimmung erteilte der Kanton St.Gallen Ende März 2009 die Genehmigung der Umzonung, des Gestaltungsplanes sowie des Teilstrassenplanes. Am 1.12.2009 erteilte der Stadtrat Rorschach die Baubewilligung für alle drei Hochhäuser. Mitte April 2010 wurden die Grundstücke mit den baubewilligten Projekten verkauft.

den Freiflächenzustand vor der industriellen Nutzung an. Sie ermöglicht einen erlebbaren Freiraum von grosser Symbolkraft. Seine ökologische Bedeutung misst sich nicht bloss an der grossen Zahl der neuen Bäume. Der neue Laubwald stellt auch einen attraktiven Erlebnisraum dar und von ihm darf zudem eine positive Beeinflussung des städtischen Mikroklimas erwartet werden.

## Ihrer Wohnfunktion und Bedeutung im Stadtraum entsprechend vermitteln die Fassaden der Hochhäuser einen lebendigen Ausdruck.

### Bedeutung im Stadtkörper

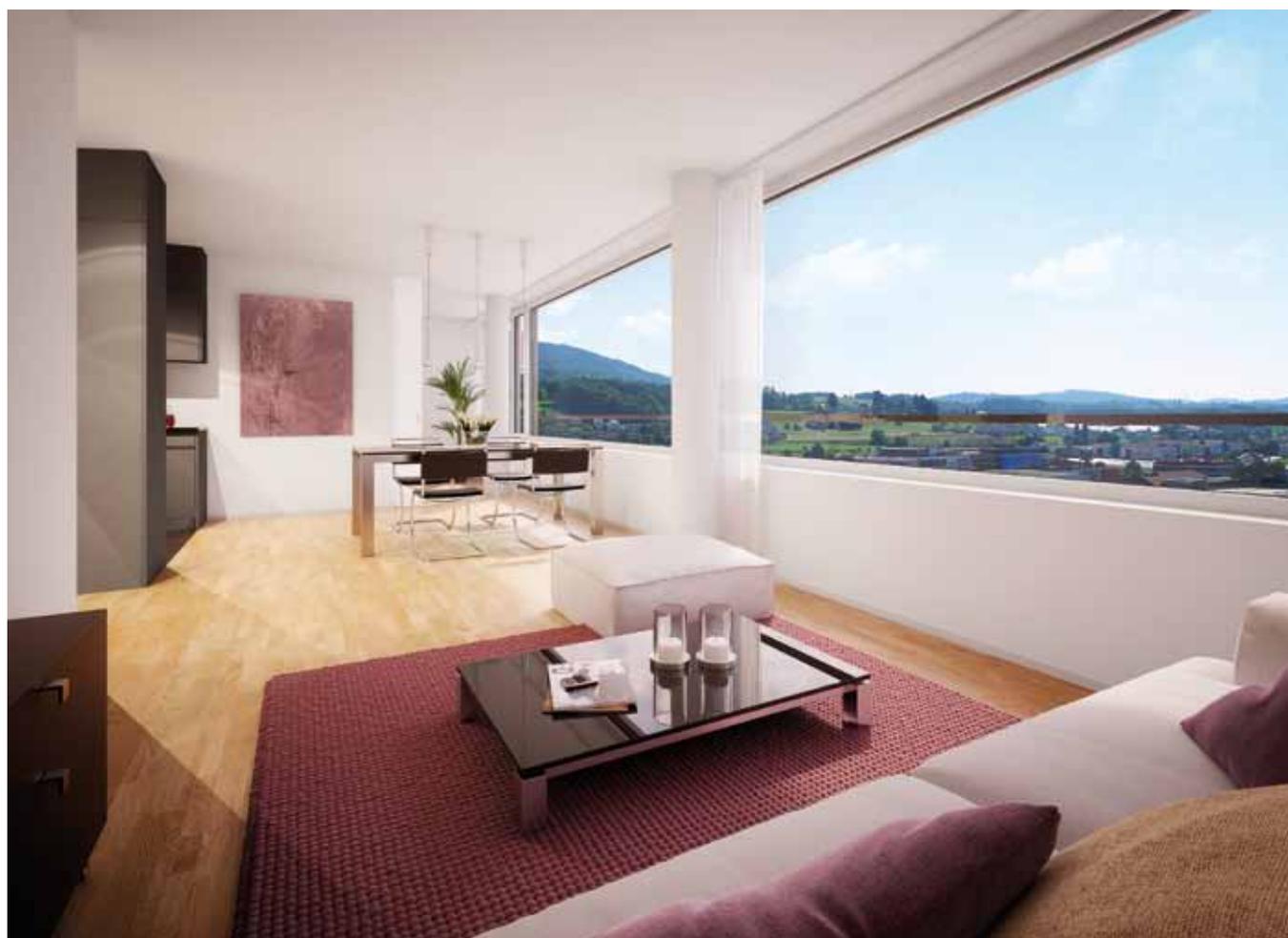
Mit den drei Hochhäusern entsteht im Zusammenspiel mit den grossen Freiraumflächen des Pestalozzischulareals sowie den neuen Nutzungen zugeführten Teilbereich Süd des Alcan Areals ein Stadtquartier mit viel Grünfläche. Die Hochhäuser reihen sich entlang der SBB-Linie stadtkronenartig auf. Durch die Konzentration auf drei schlanke Baukörper und deren Nord-Süd-Ausrichtung bleiben Aussicht und Besonnung für die angrenzenden Quartiere gewahrt. Die neue Freiraumgestaltung als Laubwald knüpft an

### Volumen, Proportionen und Abstände im Zusammenspiel mit der Umgebung

Die Hochhäuser beinhalten eine Grundfläche von je 600 Quadratmeter und eine Gebäudehöhe von 52 Metern. Es werden lediglich 8,5 Prozent der Parzellenfläche mit Hochbauten bedeckt. Sie wachsen aus dem Terrain und haben keine verbindenden und damit absperrenden Sockelgeschosse. Die drei Tiefgaragen mit je rund 90 Plätzen werden von Norden direkt erschlossen. Umgeben werden alle drei Häuser von jeweils einem Freiraumoval, welches genügend grosse Zugangszonen und einen ausreichenden Abstand zu den Baumkronen des Laubwaldes freihält. Alle Wohnungen der Hochhäuser erhalten Seesicht. Dies wird durch die Ausrichtung der Längsfronten gegen Westen und Osten sowie die reizvolle Fernsicht in Richtung Arbon – Romanshorn und Bregenz

*Die Wohnobergeschosse nehmen Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern auf.*

*www.skylounge-towers.ch  
– Fortimo AG*





Hans Bereuter, Dipl. Architekt FH/SIA:

«Mit der Piora konnte eine kompetente Partnerin für den Bau der drei Hochhäuser gefunden werden.»

ermöglicht. Die drei Hochhäuser sind von der Bahnlinie deutlich zurückgesetzt.

#### Öffentliche und private Bereiche auf dem Areal

Die Erschliessungsachsen in West-Ost Richtung sind öffentlich. Ab der nördlichen Erschliessungsstrasse werden die Tiefgaragen direkt erschlossen. Die Fussgänger Verbindung auf der Südseite nimmt eine oberirdische Parkierung mit 36 Plätzen auf. Die Zugänge zu den Treppenkernen der Hochhäuser liegen jeweils auf der Westseite der Gebäude. Die Freiflächen der Überbauung haben privaten Charakter. Neben den Hauserschliessungen sind im Laubwaldbereich lediglich untergeordnete Wege und Trampelpfade vorgesehen, die sich nach dem Bedarf herausbilden.

#### Nutzungen/Grundrisse/Wohnungsgrössen und -typen

Im Erdgeschoss sind Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen untergebracht. Die Wohnobergeschosse wurden als 3 bis 6-Spanner ausgebaut und nehmen Wohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern auf. Die zwei Hochhäuser Ost und West sind als Mietobjekte und das Hochhaus Mitte als Stockwerkseigentum gebaut, was unterschiedliche Wohnungsgrössen und Ausbaustandards mit sich bringt. Die Balkon- bzw. Loggiabereiche sind als verglaste, geschützte Zonen geplant, welche je nach Klima geöffnet werden können. Sie sollen einen ganzjährigen Nutzungsgewinn für die Bewohner bieten.

#### Fassadenausdruck: Nah- und Fernwirkung

Ihrer Wohnfunktion und Bedeutung im Stadtraum entsprechend vermitteln die Fassaden der Hochhäuser einen lebendigen Ausdruck, welcher die Grundrissvielfalt im Inneren widerspiegelt. Gleichzeitig zeigen die Hochhäuser eine klare, einprägsame Figur in ihrer Fernwirkung. Die Häuser haben eine ables-

bare Geschossigkeit mit abgestimmter Vertikal-/Horizontalgliederung. Auf der hochwertigen Glasfassade wurde ein individueller Druck appliziert und die zurückhaltende Farbigkeit lässt eine optimale Integration in die Umgebung zu.

Mit der Realisierung der drei Hochhäuser im Stadtwald Rorschach ist die Transformation einer Industriebrache in ein modernes Stadtquartier mit über 225 Wohnungen mustergültig geglückt.

Mit der Piora Generalunternehmung konnte eine kompetente und leistungsfähige Partnerin für den Bau der drei Hochhäuser im Stadtwald gefunden werden, die es verstanden, für die komplexen terminlichen, finanziellen, bautechnischen, ästhetischen und baubewilligungstechnischen Fragestellungen gute Lösungen zu finden. Wir möchten uns bei der Piora für die jederzeit gute und angenehme Zusammenarbeit herzlich bedanken.

#### Zum Unternehmen

Die Bereuter Architekturbüro AG wurde 1958 von Ferdinand Bereuter gegründet und wird seit 1995 von Hans Bereuter als Alleininhaber geführt. Das Büro hat ein beeindruckend breites Spektrum an Bauten realisiert; öffentliche Bauten, Schulhäuser, Sporthallen, Kindergärten, Hochschulen, kirchliche Zentren, Alten- und Pflegeheime, Regierungsgebäude, Wohnbauten, Villen, Industrie- und Gewerbebauten, Renovation von denkmalgeschützten Bauten sowie ganze Arealentwicklungen zeugen vom umfangreichen Schaffen des Büros. Aktuell ist Projekt Nr. 703 in Arbeit.

Hans Bereuter, Dipl. Architekt FH/SIA  
Bereuter Architekturbüro AG, 9400 Rorschach



## «Die Priora beherrscht ihr Kerngeschäft»

**Im östlichen Turm der Überbauung «Im Stadtwald» baute die ASGA Pensionskasse 81 Mietwohnungen mit malerischem Ausblick auf den Bodensee.**

«Mit den Hochhäusern im Stadtwald in Rorschach können konzentriert und an zentraler Lage attraktive Mietwohnungen mit mehrheitlich tollem See- und Überblick angeboten werden. Die Priora hat bewiesen, dass sie eine professionell tätige Totalunternehmerin ist, die ihr Kerngeschäft jederzeit beherrscht.

Sie hat unsere Interessen verstanden und in guter Qualität umgesetzt.»

*Kurt Geser, Leiter Immobilien,  
ASGA Pensionskasse Genossenschaft*



## «Faire Vertragsbedingungen»

**Jürg und Claire Rissle haben auf der Suche nach einem neuen Wohnobjekt mehrere Objekte verfolgt und drei in die engere Wahl genommen. Bei diesen machten sie eine Nutzwert-Analyse, um ihre Vorstellungen mit den Angeboten zu vergleichen. Der Entscheid fiel schliesslich auf das Priora-Projekt «La Piedra» in Niederteufen.**

«Überzeugt haben uns letztlich unter anderem der Baubeschrieb, die sehr detaillierten Verkaufsunterlagen, faire Vertragsbedingungen, das Eigentümer-Konzept und die gute Verkaufsberatung durch Joy Bächle sowie allgemein der Internet-Auftritt und die

weiteren Referenzen von Priora. Wir haben es sehr geschätzt, dass das Projekt ohne grössere Probleme für uns abgelaufen ist. Das Resultat ist hervorragend.»

*Jürg Rissle, Käufer*



## «Konstante Leistungen schaffen Vertrauen»

**Als Bauherrenvertreter bei den Eigentumswohnungen an der Wiesentalstrasse 28 in Aadorf war Architekt Marcel Spalinger, Geschäftsführer der 4tuna immoreal AG in Oetwil a.d. Limmat, in regem Kontakt mit der Priora.**

«Die Priora ist gut organisiert und personell ein kompetenter, seriöser und zuverlässiger Partner. Sowohl die Projekt- und Bauleitung als auch die Führungsverantwortlichen zeichnen sich durch Fachkompetenz und Führungsstärke aus. Konstante Leistungen schaffen Vertrauen für weitere Aufgaben. Auch die

mir aus den früheren Kontakten noch nicht bekannten Mitarbeitenden konnten die an sie gestellten Erwartungen erfüllen.»

*Marcel Spalinger, Bauherrenvertreter*



## «Grosse, vertrauensbildende Identifikation»

**Beat Frischknecht ist CEO und Gründer der Immobilienfirma bfw liegenschaften ag mit Sitz in Frauenfeld. Der 53-jährige Unternehmer ist zudem auch Mitglied des Verwaltungsrates.**

Beim Projekt «Seeleben» in Romanshorn investierte die bfw in 36 Mietwohnungen, welche die Priora zurzeit als Totalunternehmer realisiert.

«Unser Projekt in Romanshorn zeichnet sich durch grosszügige Grundrisse und einen qualitativ guten Mietausbau aus. Die örtliche Bauleitung der Priora zeigte von Anfang grossen Einsatz und eine gros-

se Identifikation mit dem Projekt. Diese Kundennähe wurde von der Priora bis zum heutigen Zeitpunkt aufrechterhalten, was wir sehr schätzen. Wir konnten Priora als echten Partner kennenlernen.»

*Beat Frischknecht, CEO*

# Wir über uns – Kompetenz für individuelle Lösungen

**Als Kompetenzzentrum und Gesamtdienstleisterin vereint die Piora Erfahrung, Know-how und Synergien zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie über deren ganzen Lebenszyklus.**

Immobilien sind Lebensraum. Und das ist es, was Sie von der Piora erwarten können. Ganzheitliches Denken. Zuverlässigkeit. Kompetenz. Leistung. Innovation. Nachhaltigkeit. Kundennähe. Und Kundenorientierung. Dies bieten wir Ihnen in sämtlichen Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Für diesen Mehrwert verknüpfen und potenzieren wir Synergien: die wegweisende Projektentwicklung, die ganzheitliche Planung und Ausführung der Generalunternehmung, die zuverlässige Immobilienbewirtschaftung und das werthaltige Immobilienportfolio.

besitzen wir ein werthaltiges Immobilienportfolio und Landreserven an attraktivster Lage rund um den Flughafen Zürich. Mit unseren Dienstleistungsbereichen sind wir in der Lage, von der Entwicklung über die Realisierung bis hin zur Nutzungs- beziehungsweise Betriebsphase sämtliche Leistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Im Geschäftsjahr 2014 stand die konsequente strategische Weiterentwicklung im Vordergrund, damit wir unser Potenzial ausschöpfen und Grundlagen schaffen, um unsere Vision zu verwirklichen.

*Visualisierung:  
Raumleiter GmbH,  
Studienwettbewerb  
«First District»*

## **Gesamter Lebenszyklus einer Immobilie**

Wir sind die führende Immobiliengesellschaft mit integralem Dienstleistungsangebot. Wir verfügen über eine in der Schweiz einzigartige Ausgangslage. So

## **Brand «Piora» hat sich etabliert**

Piora ist mit ihren Dienstleistungsbereichen Entwicklungen, Generalunternehmung und Facility Management und dem Bereich Immobilien auf Kurs.





**priora**  
BUSINESS CENTER

*Der neue Brand Priora hat sich sehr schnell etabliert.*

Der Auftragsbestand der Dienstleistungen konnte im Geschäftsjahr 2014 weiter ausgebaut werden. Der Immobilienbestand entwickelt sich durch eine tiefe Leerstandquote, den getätigten Instandhaltungen sehr erfreulich. Unsere Vision, eine der führenden Immobiliengesellschaften, mit integrealem Dienstleistungsangebot zu sein, hat Bestand – und wird nachhaltig verfolgt.

Der neue Brand Priora hat sich sehr schnell etabliert. Gerade in der Deutschen Schweiz sind wir mittlerweile sehr bekannt und haben keine Probleme, neue Aufträge zu bekommen.

#### **Akquisitionen im Drittmarkt**

Alle unsere Bereiche – Facility Management, Entwicklung und GU – sind gut ausgelastet. Im letzten Jahr haben wir die Milliardengrenze im Auftragsbestand erreicht und sind bestens auf Kurs. Eine Entwicklung, auf die wir stolz sind. Auch, weil die neuen Aufträge sorgfältig akquiriert und vorab intensiv geprüft worden sind. Ein wichtiger Schachzug in Sachen Entwicklung war in dieser Hinsicht auch der Wechsel weg vom Eigentumswohnungsmarkt (Premium-Sektor) hin zum Mietwohnungsbereich.

#### **Trend in der Immobilienentwicklung**

Die Immobilienbranche hat die Hochkonjunktur hinter sich. Trotzdem äussern sich viele Marktplayer auch für das laufende Jahr optimistisch. Es gibt gewisse Entwicklungen, die auf einen Rückgang hindeuten, beispielsweise die sinkenden Zuwanderungsraten oder neue restriktive Eingriffe der Banken. Auch werden in Zukunft weniger teure Eigentumswohnungen gebaut werden. Das Bauen ist aber per se nicht wirklich teuer geworden – nur das Land beziehungsweise die Grundstücke, und dies insbesondere in gewissen Regionen wie beispielsweise am rechten Zürichseeufer. Insgesamt beurteilen wir von Priora den Schweizer Immobilienmarkt als relativ konstant. Die Schweiz ist nach wie vor eine starke Wirtschaftsnation, die voll und ganz auf ihren Nachwuchs bauen kann. Gerade im Bereich des urbanen Bauens – also etwa in Zürich – wird sich in Zukunft noch viel tun. Wir sind für diese Zukunft bestens gerüstet.

#### **Priora Dienstleistungen**

##### **Priora | Entwicklungen – Visionen realisieren.**

Sie haben Visionen – wir realisieren sie. Priora Entwicklungen ist Ihr perfekter Partner: Bauen Sie mit uns auf die richtige Strategie und passende Struktur. Als Projektentwickler erstellen wir kundenspezifische Nutzungskonzepte und garantieren eine effiziente und sichere Realisierung. Jedes Bauvorhaben wird mit ökologischer und ökonomischer Verantwortung durchgeführt.

##### **Priora | Generalunternehmung – Professionalität auf jeder Stufe.**

Die Verwirklichung eines Bauprojektes findet in einem sich stetig und rasch entwickelnden Umfeld statt. Dabei können sich Kunden auf ein festes Fundament verlassen: Effizienz, Transparenz und Zuverlässigkeit.

Jedes Bauvorhaben hat ganz spezifische Ansprüche, und jedes Projekt bedarf einer spezifischen Vorgehensweise. Als erfahrener General- und Totalunternehmer erarbeitet Priora Generalunternehmung schlüsselfertige Bauwerke und garantiert ein professionelles Projektmanagement.

##### **Priora | Facility Management – Gebäudeunterhalt ist Vertrauenssache.**

Für den Betrieb und Unterhalt von komplexen Immobilien und Anlagen sowie die Lieferung von industriellen Medien steht Priora Facility Management als Partner zur Seite.

Die Priora Kunden konzentrieren sich auf ihr Kerngeschäft. Priora übernimmt den Betrieb und Unterhalt von Industrie- und Dienstleistungsgebäuden und technischen Einrichtungen.

##### **Priora | Immobilien – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen**

Ob einen neuen Büroraum oder ein neues Zuhause, ob Miete oder Wohneigentum, ob urban modern oder klassisch gemütlich – Priora hat die optimale Immobilie. Priora entwickelt, plant und realisiert verschiedenste Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Schweiz.

Ihr Partner für sämtliche Arbeiten im Bereich  
Heizung - Lüftung - Klima - Kälte / 24-h Service



Schiffner AG



**WIR ERWECKEN  
RÄUME ZUM LEBEN  
MIT TECHNIK UND SYSTEM**

Lerchentalstrasse 19  
9016 St.Gallen

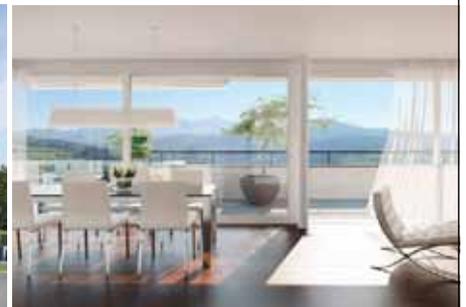
Tel. +41 71 282 54 54

Fax +41 71 282 54 64

[schiffner@id-group.org](mailto:schiffner@id-group.org)

[www.id-group.org](http://www.id-group.org)

Ihr Partner für Architekturdienstleistungen



**GISEL  
+PARTNER  
AG**

Architekten

9320 Arbon

9053 Teufen

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

Fon 071 466 40 20



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

Baar, Bilten, Chur, Oberbüren, St. Gallen, Weinfelden, Winterthur

**Visionäres Elektroengineering**

**WIR PLANEN  
DIE INFRASTRUKTUR  
VON MORGEN**

# Weiterbildung als Erfolgsfaktor

## Motivierte, kompetente Mitarbeitende sind die beste Visitenkarte eines Unternehmens und Grundlage für den Erfolg.

Die berufliche Weiterbildung bei Priora erfolgt kompetenzorientiert und deckt den Entwicklungsbedarf hinsichtlich Fach-, Handlungs-, Sozial-, Führungs- und Persönlichkeitskompetenzen ab. Priora verfügt über 100 unterschiedlichste Berufsbilder, die alle in einem klar umschriebenen Funktionsprofil abgebildet werden.

### Priora Mini MBA

In Zusammenarbeit mit SGMI Management Institut St.Gallen hat Priora ein firmeneigenes mini MBA entwickelt. Die Ausbildung fördert ganzheitliches Denken und übergeordnetes Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge, immer in Anleh-

nung an unsere Rahmenbedingungen und Philosophien. In vier Modulen werden Grundkenntnisse in den Themenfeldern Strategie, Marketing & Verkauf, Finanzen & Controlling sowie Leadership vermittelt. Zudem wird in der Gruppe eine firmenspezifische Fragestellung im Rahmen einer Projektarbeit aufge-  
arbeitet.

### Lernende

Priora engagiert sich in der Ausbildung von kaufmännischen Lernenden. Wir freuen uns, Jugendlichen eine gute und fundierte Ausbildung für das Leben mitzugeben.



## Selbständigkeit und Eigeninitiative sind gefragt

Tanja Schluchter ist seit September 2011 als Projektassistentin für die Priora tätig. In dieser Funktion unterstützt sie die Bau- und Projektleiter in allen organisatorischen und administrativen Belangen. Die grösste Herausforderung besteht darin, dass täglich unzählige Aufgaben von verschiedenen Mitarbeitern der diversen zu betreuenden Projekte in einer jeweiligen anderen Realisationsphase auf die 21-Jähri-

ge warten. Als Projektassistentin muss man folglich über die Fähigkeit eines schnellen Denkens verfügen und sich auf jeden Mitarbeitenden einstellen können. «Diese Vielseitigkeit sorgt nebst dem persönlichen Kontakt mit Kunden, Bauherren und Unternehmer täglich für eine spannende Abwechslung, erfordert aber natürlich Selbständigkeit, Eigeninitiative und vollsten Einsatz», erklärt Tanja Schluchter.



## Erfolgreiche Teamarbeit

Als Projektleiter ist Roger Zellweger für die operative Planung und Steuerung eines Projektes verantwortlich. Er trägt die Verantwortung für das Erreichen von Sach-, Termin- und Kostenzielen im Rahmen der Projektdurchführung. Im Bereich der Planung legt der Projektleiter Ziele sowie die benötigten Ressourcen für deren Erreichung fest. «Ich schätze es sehr, dass Priora mir Vertrauen schenkt, um selbständig ein Projekt zu realisieren. Bei meiner Tätigkeit als Projektleiter geniesse ich zudem die Vielseitigkeit im ganzen Bauablauf», sagt Zellweger, der

seit April 2008 im Unternehmen tätig ist. Seither koordiniert er Bauprojekte von der Planung bis zur Übergabe – einschliesslich der Garantieabwicklung – und gewährleistet und optimiert Kosten, Termine und Qualität von Bauprojekten. Für den 45-Jährigen steht fest: Das erfolgreiche Durchführen eines Projektes funktioniert nur mit einer erfolgreichen Teamarbeit. «Deshalb ist es für mich wichtig, für eine gute Harmonisierung innerhalb des Projektteams zu sorgen. Ich schätze es, mit verschiedenen Kollegen bei der Priora zusammenarbeiten zu dürfen.»



*Stefan Domanig, Geschäftsstellenleiter  
der Piora in St. Gallen:*

*«Mit unseren rund 20 Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeitern werden wir 2015  
rund 50 Millionen Umsatz generieren.»*

# «Die Schweiz wird neu gebaut»

**Stefan Domanig ist seit Januar 2014 Geschäftsstellenleiter der Priora Generalunternehmung in St.Gallen und Mitglied der Bereichsleitung der Priora Generalunternehmung. Im Gespräch erklärt der 43-Jährige, welche Entwicklung er mit dem Unternehmen anstrebt, wie sich der Markt verändert hat und bewertet dessen Attraktivität in der Ostschweiz.**

**Interview:** Marcel Baumgartner **Bilder:** Tiziana Secchi

**Stefan Domanig, Sie sind mit der Priora St.Gallen im September ins neu erstellte Geschäftshaus an der Lerchentalstrasse 2a eingezogen. Wie ist das, wenn ein GU für sich selber baut? Ist die Planungsphase umso intensiver, weil man alle Möglichkeiten kennt und diese auch entsprechend einfließen lassen möchte?**

wir unsere Prozesse weiter verbessern und die Qualität noch einmal steigern. Dies nicht zuletzt durch unsere langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche uns über all die Zeit verbunden geblieben sind, sowie durch neue Angestellte, welche uns frische Impulse geben. Intern sind wir nun, aufgrund einer breiter abgestützten Führung, besser auf die Anforderungen des Marktes ausgerichtet.

**«Die guten Lagen am See sind rar. Da drängt sich die Eroberung der dritten Dimension natürlich geradezu auf.»**

Mit dem Geschäfts- und Produktionshaus konnte an bester Lage ein modernes Gebäude für verschiedenste Anforderungen geschaffen werden. Natürlich ist es für uns besonders speziell, da wir das Projekt von der Finanzierung bis zur Projektentwicklung und von der Realisierung bis zur fortlaufenden Verwaltung «inhouse» bewerkstelligt haben und weiter bewerkstelligen werden. Somit konnten wir von Anfang an die Fäden ziehen. Die Planungsphase war aber nicht anders als bei anderen Bauten: Am Schluss muss alles ineinander greifen, auch die wirtschaftlichen Vorgaben. Bei unserem Ausbau legten wir grossen Wert auf Transparenz, kombiniert mit der neuesten Technik im Minergie®-Standard. Dies alles soll auch unsere Philosophie widerspiegeln. Aber auch hier gilt es letztlich immer, die richtigen Möglichkeiten zu definieren und zu priorisieren.

**Mit dem neuen Firmensitz wird in optischer Hinsicht ein Neustart vollzogen. Wurden im gleichen Zuge auch intern gewisse Anpassungen vorgenommen?**

Das neue Gebäude, welches vollständig in unserem Besitz ist, hat für uns auch grosse symbolische Wirkung nach aussen. Mit der neuen Anschrift bekommt die Priora St.Gallen ihre eigene neue Identität. Seit den Anfängen der Priora im Jahr 2011 sind wir auf einem neuen, eigenen Weg. Diesen führen wir konsequent und erfolgreich weiter. In diesem Jahr konnten

**Sie sind in einem hartumkämpften Markt tätig. Wie schwer ist es, sich hier zu behaupten?**

Die wenigen für den GU/TU-Markt vorhandenen Projekte in der Ostschweiz werden entsprechend intensiv akquiriert. Noch immer ist der Preis der wichtigste Punkt bei einer Vergabe. Wir stellen jedoch fest, dass das Vertrauen in unsere noch junge Firma in St.Gallen immer grösser wird und wir so unsere Leistungen in punkto Qualität aufzeigen können.

**Mit welchen Stärken kann Ihr Unternehmen auftrumpfen?**

Wir decken mit unseren Bereichen Entwicklungen, Generalunternehmung und Facility Management sowie der Verwaltung unserer eigenen Immobilien einen Grossteil des Lebenszyklus einer Immobilie ab. Weiter sind wir ein zuverlässiger Partner für unsere Kunden, Unternehmer und Lieferanten.

**Wird heute deutlich mehr von einem GU verlangt als noch vor zehn Jahren?**

Das Abwälzen von Risiken an einen GU ist umfassender geworden. Letztlich muss ein Projekt aber auf allen Ebenen die hohen Ziele der Investoren decken. Entsprechend dieser Entwicklung haben wir uns ausgerichtet und die Prozesse entsprechend angepasst.

**Inwiefern haben die Zinspolitik und auch die Zuwanderung ihr Business beeinflusst?**

Beide Faktoren, die tiefen Zinsen auf dem Hypothekemarkt und die sich weiter auf hohem Niveau befindliche Zuwanderung, sind massgebend. Sicher ist, dass ohne diese beiden Entwicklungen unser Business nicht diese schon lange andauernde Hoch-



#### Zur Person

Stefan Domanig hat sich nach seiner Erstausbildung als Hochbauzeichner zum Bauleiter und Architekt FH ausbilden lassen. Zudem hat er betriebswirtschaftliche Weiterbildungen absolviert. Die Piora Gruppe wurde aus den vier Unternehmen Swissbuilding, Bauengineering, Avireal und Winsto gegründet. Dem Konzernbereich Dienstleistungen sind die Bereiche Entwicklungen, Generalunternehmung und Facility Management zugeteilt. Domanig stieg im Gründungsjahr bei der Piora ein und unterstützte die oberste Führung in den unterschiedlichsten Aufbauarbeiten. Piora deckt das gesamte Spektrum an Immobilienleistungen ab, in der Entwicklung, der Realisation und der langfristigen Bewirtschaftung. Domanig ist verheiratet und Vater zweier Kinder. Er lebt mit seiner Familie in Islikon TG. Stefan Domanig engagiert sich unter anderem als Senator in der jungen Wirtschaftskammer (JCI) und im Club Efforce.

konjunktur im Bau erfahren hätte. Die Schweiz wird aktuell neu gebaut. Auch wenn die Tendenzen einen Rückgang prognostizieren, bewegen wir uns nach wie vor auf historisch hohem Niveau.

**Im Sektor Bau gibt es unzählige Sparten. Auf welche will sich die Piora auch in Zukunft in erster Linie fokussieren? Sind allenfalls Ausweitungen geplant?**

Wir werden auch in Zukunft ein klassischer Dienstleister auf dem Immobilienmarkt sein. Das GU/TU-Business konnten wir bereits etablieren. Sicherlich stehen auch unsere Eigenentwicklungen am Flughafen Zürich weiterhin im Vordergrund.

## «Unser Unternehmen wird in Zukunft eine regionale Grösse sein»

**Das Wirkungsgebiet der Geschäftsstelle St.Gallen ist klar umrissen. Wie attraktiv ist es grundsätzlich?**

Unser Wirkungsgebiet umfasst die gesamte Ostschweiz. Somit ist es enorm attraktiv. Natürlich schiele ich teilweise etwas neidisch in die Region Zürich, welche sicherlich in punkto Auftragsvolumen schweizweit unerreicht ist – und das auch bleiben wird. Ich bin überzeugt, dass wir in Zukunft auch von diesem Markt in den angrenzenden Regionen unseres Wirkungsgebietes das eine oder andere Stückchen vom Kuchen abschneiden können. Verstecken müssen wir uns hier mit Sicherheit nicht. Unsere Region ist eigenständig und auf ihre Weise sehr dynamisch – auch wenn die Auftragsvolumen kleiner sind und die Entwicklung auf der Zeitachse weniger rasant verläuft als in Zürich.

**Ein Vorzeigeprojekt ist der «Stadtwald» Rorschach. Ist es in der Tat ein Vorzeigeprojekt? Oder beinhaltet es einfach den Standard, der heute grundsätzlich verlangt wird?**

Die drei Türme sind in der Tat sehr speziell. Mit einer Höhe von jeweils 52 Meter gehören sie zu den höchsten Bauwerken im Kanton, ja sogar in der ganzen Ostschweiz. Sie sind somit auch ein Sinnbild für das viel zitierte verdichtete, urbane Bauen. Für viele Menschen ist das Leben an Gewässern der Lifestyle schlechthin. Doch die guten Lagen am See sind rar. Da drängt sich die Eroberung der dritten Dimension natürlich geradezu auf.

**Wir haben kurz über die Zukunft der Piora gesprochen. Mit Blick auf St.Gallen: Wie soll das Unternehmen Ende 2015 positioniert sein?**

Wir möchten in allen unseren Regionen – Schaffhausen, Thurgau, St.Gallen, beide Appenzell – mit unseren Dienstleistungen vermehrt präsent sein. Ziel wird es weiter sein, uns im Markt einen guten Namen zu machen. Mit unseren rund 20 erfahrenen und gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir 2015 rund 50 Millionen Umsatz generieren. Auch in Zukunft werden wir unser Unternehmen dank innovativen Eigenprojekten und -entwicklungen weiter zu einer regionalen Grösse ausbauen, die auf Kontinuität, Qualität und Vertrauen setzt.

**Wenn man irgendwo den Namen «Piora» hört, sollte das demnach in Verbindung gebracht werden mit...?**

Eigenständigkeit, Professionalität, Partnerschaft und Qualität.

# Neuer Geschäftsstandort der Priora St.Gallen

**Im Herbst 2014 wurde das neue Büro- und Gewerbehaus «impuls@Lerchental» in St.Gallen fertiggestellt. Der neue Geschäftsstandort der Priora St.Gallen besticht durch eine reduzierte und schlanke Architektur.**

Der Büro- und Gewerbenebau auf rund 5500 Quadratmeter Grundstückfläche liegt im Osten der Stadt St.Gallen. «impuls@Lerchental» verfügt über eine sehr gute Erschliessung. Zum einen erfolgt diese über die Rorschacherstrasse/Lerchentalstrasse sowie die unmittelbare Autobahnzufahrt Neudorf, und zum anderen hält die Buslinie der VBSG an der Neudorf-Kreuzung, zwei Gehminuten vom Neubau entfernt.

Das im Minergie®-Standard realisierte Objekt «impuls@Lerchental» liegt gut sichtbar an der A1. Es ermöglicht den Nutzern eine prominente und markante Positionierung «am östlichen Eingang» der Stadt St.Gallen.

Das Gebäude wurde vom heimischen Architekturbüro Klaiber Partnership konzipiert und im Massivbau

mit hinterlüfteter Metallfassade realisiert. Der moderne Komplex verfügt über vier Geschosse und erlaubt Gewerbenutzungen im Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 3,2 Metern sowie Büronutzungen in den oberen Geschossen. Beim Ausbau hat sich die Bauherrschaft für den Edelmetallbau entschieden. Das durchgehende Untergeschoss bietet zudem 66 Autoeinstellplätze sowie Lager-, Hauswart- und Haustechnikräume. Im Erdgeschoss befinden sich weitere Autoabstellplätze.

Der Neubau ist nicht nur die neue Geschäftsstelle der Priora Generalunternehmung in St.Gallen, auch weitere Unternehmen wie beispielsweise die Alpha Glas St.Gallen oder die Dorma Schweiz AG haben hier ihr Domizil.



# WIR KENNEN UNS AUS

wälli

Ingenieure

KONSTRUKTIVER  
INGENIEURBAU



TIEFBAU



GEOMATIK / GIS



Wälli AG Ingenieure | Arbon | St. Gallen | Herisau | Appenzell | Heerbrugg | Heiden | Horw | Romanshorn | Rorschach | Weinfelden

waelli.ch

[www.skylounge-towers.ch](http://www.skylounge-towers.ch)

fortimo   
Immobilien.Kompetenz

VP ab CHF 630'000.-  
NMZ ab CHF 1'020.-



## Wohneigentum & Mietwohnungen

2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Atemberaubende Seesicht.  
Wohnen mit Lifestyle.

Auskunft & Vermarktung 071 844 06 66



  
**petrali**  
*wir setzen akzente*

Gartenneubau | Gartenumgestaltung | Gartenunterhalt

Petrali Gartenbau AG | im Löffelchratte | 1 9320 Arbon  
071 446 53 46 | [www.petrali.ch](http://www.petrali.ch) | [petralligabau@bluewin.ch](mailto:petralligabau@bluewin.ch)

# Regional verankert, breit engagiert

**Mit unserer Philosophie, unseren Kunden vor Ort zur Verfügung zu stehen, ist eine regionale Verankerung unabdingbar. Wir engagieren uns entsprechend in unserem Gebiet vor allem im Sportbereich für unseren Nachwuchs in kleineren Clubs aber auch für unsere Leidenschaft, den FC St.Gallen.**

Unsere wirtschaftliche Verwurzelung in der Region wird gelebt. So vergeben wir über 80 Prozent unserer Aufträge in der gesamten Ostschweiz, mit regionalen Planern, Handwerkern, Produzenten und Lieferanten. Mit anderen Worten: Wir vertrauen bei unseren Aufträgen ganz klar auf das Ostschweizer Unternehmertum.

## **20 Mitarbeitende**

Von unserem Geschäftssitz an der Lerchentalstrasse 2a in St.Gallen aus – wo wir 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Region beschäftigen – steuern wir unsere Projekte in den Kantonen St.Gallen, Thurgau, Schaffhausen und beide Appenzell.

Seit bereits über 22 Jahren sind wir eine anerkannte Grösse im Ostschweizer Markt, seit drei Jahren im neuen Kleid als Priora. Aus dieser Position heraus legen wir besonderen Wert, auf ein gutes und gepflegtes Netzwerk (Dienstagsclub FC SG, Club Efforce, Junge Wirtschaftskammer JCI etc.).

## **IHK-Mitglied und Sponsor**

Ausserdem sind wir Aktionär und Sponsor des FC St.Gallen, Mitglied der Industrie- und Handelskammer St.Gallen-Appenzell, Mitglied des Gewerbevereins St.Gallen sowie Sponsor von diversen kleineren Sportklubs.

*Wir sind für Sie da.  
Das Priora Team  
St.Gallen*



# Nachlassende Dynamik im Bau

**Die optimistischen generellen Konjunkturerwartungen zu Beginn des Jahres haben sich bisher nicht ganz erfüllt. Die Ostschweizer Wirtschaft ruht jedoch auf einer stabilen Nachfrage. In Zukunft sind weniger dynamische Impulse vom Bausektor zu erwarten. Erfreulicher Weise entwickelt sich die Priora St.Gallen weiterhin sehr positiv im volatilen Markt. – Eine Markteinschätzung von Stefan Domanig, Geschäftsstellenleiter Priora St.Gallen.**

Trotz den vielen ernüchternden Nachrichten aus der Weltwirtschaft präsentiert sich die Konjunktur in der Schweiz in erfreulich robuster Verfassung. Getragen wird sie allerdings vorwiegend von der Binnenwirtschaft, somit von konsumfreudigen Haushalten und auch von den nach wie vor regen Bauaktivitäten. Im Baugewerbe ist die Geschäftslage im Herbst weiterhin bestens. Mit den vorhandenen Auftragsbeständen können wir im Bauhauptgewerbe zufrieden sein. Die Zahl der qualifizierten Mitarbeiter ist jedoch nach wie vor nicht auf diese hohen Auftragsbestände ausgerichtet. Die Zuwanderung hat vermeintlich den Höhepunkt überschritten. Verunsicherungen wie beispielsweise aufgrund der Zuwanderungsinitiative haben die Risiken für ein tieferes Wachstum erhöht. Gestützt wird die Konjunktur hingegen durch weiterhin tiefe Zinsen, stabile Preise und eine spürbare Erholung der Exporte.

*«Die Ostschweiz bleibt weiterhin deutlich hinter den schweizweiten Bauinvestitionen.»*

## **Ostschweizer Konjunkturindex unverändert**

Der Ostschweizer Konjunkturindex präsentiert sich im Herbst gegenüber den Vormonaten praktisch un-

verändert im positiven Bereich. In der Industrie, im Bau und auch im Detailhandel zeigt sich ein Trend: Eine verbesserte Geschäftslage in den letzten Monaten, aber die Erwartungen für die kommenden Monate fallen weniger optimistisch aus.

## **Stabilisierung im Bau**

Die Anzeichen für eine Verlangsamung im Ostschweizer Baugewerbe verstärken sich. Das Ostschweizer Baugewerbe erlebt derzeit eine Stabilisierung auf weiterhin hohem Niveau. Damit bleibt sie ein wichtiger Pfeiler für die Ostschweizer Konjunktur, vermag ihr aber keinen zusätzlichen weiteren Impuls zu verleihen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die kommenden Monate, in denen mit einer leicht rückläufigen Bautätigkeit zu rechnen ist. Im Hochbau mehren sich die Anzeichen eines etwas nachlassenden Wohnungsbaus.

Derzeit zeichnet sich auch eine gewisse Beruhigung bei den Immobilienpreisen ab. Eine Immobilienblase ist somit nicht zu erwarten, da die steigenden Preise der vergangenen Jahre durch eine erhöhte reale





*Im Geschäftsjahr 2014 stand für das Team St.Gallen der Priora die konsequente strategische Weiterentwicklung im Vordergrund.*

Nachfrage gedeckt wurden. Der Preisanstieg im ersten Halbjahr ist zudem moderat ausgefallen, und das Wachstum des Hypothekarvolumens ist etwas abgeflacht.

**Miet- und Eigentumsmarkt**

Der Wohnungsmarkt zeigt sich deutlich im Wandel. Die regulatorischen Massnahmen von Bund und Nationalbank zeigen Wirkung und führen dazu, dass Investitionen eher in Mietimmobilien fließen und weniger in Eigentumswohnungen. Selbst an besten Lagen werden Eigentumswohnungen im gehobenen- und im Luxussegment nur noch schwierig abgesetzt. Günstiger Wohnraum ist generell im Aufwind. Der sprunghafte Anstieg der Zahl leerstehender Woh-

nungen war jedoch – was dessen Dimension betrifft – eher überraschend.

**Zusammenfassung, Facts**

Generell rückläufige Anfragen/Gesuche seit Quartal 2/14 befinden sich auf Stand 2010/2011. Unser Markt ist somit historisch nach wie vor auf hohem Niveau. Folgen daraus sind sicherlich ab 2015/16 zu erwarten. Das bedeutet, dass einige Projekte eingestellt oder verschoben werden könnten. Dies trifft vor allem immer zuerst die Rand- und Tourismusregionen besonders stark. Die vielfach dörflichen Regionen der Ostschweiz bleiben weiterhin deutlich hinter den schweizweiten Bauinvestitionsprognosen zurück. Die Entwick-

Anzeige



**KLAIBER PARTNERSHIP AG**   
ARCHITEKTEN

Die Klaiber Partnership AG bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit mit der Priora Ostschweiz bei der Planung des Büro- Gewerbebaus Impuls@Lerchentel.

Seit der Gründung 1999 ist es unser Ziel, die baulichen Wünsche und Probleme unserer Kunden ganzheitlich zu lösen. Wir sind uns dabei bewusst, dass neben einer guten Architektur und dem Gewährleisten höchster Qualität und Funktionalität, ein exaktes Termin- und Kostenmanagement ebenso wichtig sind. Bei unserer Arbeit suchen wir nach kreativen und innovativen Lösungen im Wissen, dass nur ökologische und umweltschonende Projekte nachhaltig sind.

Schwerpunkte unserer Tätigkeit:

- › Wohnungsbau und Einfamilienhäuser
- › Hotel, Gastronomie, Ladenbau
- › Gewerbe und Industrie, Bürobauten
- › Denkmalpflegerische Bauten, Kirchen

Schillerstrasse 9 | CH-9000 St. Gallen | T +41 71 227 63 43 | F +41 71 227 63 41 | www.klaiberag.ch

## Mehr Sicherheit fürs Leben



Die KOCH-Gruppe steht an fünf Standorten in der Schweiz mit kompetenten und gut ausgebildeten Projektteams für die gesamte Sicherheitstechnik am Objekt zur Verfügung.

Von der Planung über die Realisation bis zum richtigen Service von Schliessanlagen, Zutrittskontrollen, Verschluss- und Rettungswegtechnik kann die KOCH-Gruppe als Partner für die gesamte Sicherheit Schnittstellen minimieren.

Dies gewährt eine problemlose Umsetzung der von der Bauherrschaft gestellten Anforderungen, vereinfacht die Inbetriebnahme und bietet messbare Vorteile im Unterhalt und Service.

Für das Gesamtprojekt «Skylounge-Towers im Stadtwald Rorschach» durfte die Eugen Koch AG zusammen mit der Bauherrschaft und dem Generalunternehmer eine gut strukturierte und weitsichtig geplante mechanische Schliessanlage verbauen. Die hohen Ansprüche der Bauherrschaft an die Systemverfügbarkeit und Flexibilität konnte dadurch erreicht werden.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die angenehme Zusammenarbeit bedanken wir uns herzlich.

### Eugen Koch AG

Bionstrasse 7 • 9015 St. Gallen  
T 071 313 23 23 • F 071 313 23 13

Der kompetente Partner für Verschluss-, Zutritts- & Rettungswegtechnik.

**KOCH**

**koch**

**KWB**

# WIR PLANEN HAUSTECHNIK

Wir bieten vielseitige Dienstleistungen für die Haustechnikbereiche Sanitär, Heizung und Lüftung.

- Beratung für Haustechnikanlagen und Energiesparmöglichkeiten
- Planung von Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Koordinationsplanung
- Fachbauleitungen und Expertisen



Zwicky Areal  
Baufeld F,  
Dübendorf

**huonderpartner**  
ingenieurbüro sanitär heizung lüftung

Th. Huonder + Partner AG | Bergstrasse 3 | 8625 Gossau ZH  
Telefon: 043 928 04 20 | info@thhp.ch | www.thhp.ch

„Gemeinsam hier sitzen, sich wohlfühlen und ohne viele Worte das Bild unseres Gartens geniessen, das gibt mir ein wunderbares Gefühl der Zweisamkeit. Die Spannung des Tages fällt von mir ab und meine Gedanken beginnen zu schweifen. Plötzlich, das perlende Lachen meiner Frau reisst mich aus meinen Gedanken. So geht es, wenn man sich seinen Lieblingsplatz teilt.“



**Geniessen Sie Ihren Lieblingsplatz.** Und nehmen Sie sich Raum für mehr Lebensqualität. Dank unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienwelt unterstützen wir Sie persönlich, professionell und kompetent. Von Kauf und Verkauf über Vermietung und Verwaltung bis hin zur Projektentwicklung oder dem Portfoliomanagement. Als erste Adresse in der Ostschweiz, mit Standorten in Amriswil, St.Gallen und Wil, erfahren Sie mit uns jene Sicherheit, die Sie als Auftraggeber Vertrauen und zurücklehnen lässt. Wenn Sie gerne mehr wissen möchten, kontaktieren Sie uns bitte. Via Telefon 071 414 50 60 oder auf [www.thoma-immobilien.ch](http://www.thoma-immobilien.ch)

THOMA Immobilien Treuhand AG  
Bahnhofstrasse 13A  
8580 Amriswil

Vertrauen seit 1978.

**THOMA**  
IMMOBILIEN TREUHAND



«Bei der Entwicklung des Immobilienmarktes hat eine Beruhigung eingesetzt.»

lung und die Ausrichtung im Fokus auf die Wirtschaftszentren in der Ostschweiz (Rheintal, Schaffhausen, Frauenfeld, Kreuzlingen, Weinfelden und St.Gallen) werden in den nächsten Jahren in diesen Regionen jedoch ansprechendes Potential auslösen. Die Indikatoren im Bauhauptgewerbe verzeichnen in der aktuellen Umfrage insgesamt eine Stabilisierung. Die Bautätigkeit hat gegenüber dem Vorquartal leicht zugenommen, und die Auftragslage hat sich weiter verbessert. Der Zenit scheint erreicht. Negativ zu Buche schlagen die tiefe Kapazitätsauslastung und die erneute Verschlechterung der Ertragslage.

- Erhöhter Preisdruck durch Verschärfungen bei den regulatorischen Vorschriften auf Hypothekarvergaben
- Parlamentarische Initiative von Hauseigentümern Richtung Marktmiete und weg vom Referenzzinssatz
- CS warnt mittelfristig vor Mietwohnungsüberangebot
- Rückgang der Baueingaben um 20 %
- Ständerat hält an Lex Koller fest
- Zweitwohnungsinitiative ab 2015 spürbar
- Zuwanderung weiterhin auf hohem Niveau
- Günstige Hypothekarzinsen (Tiefzinspolitik) mit langen Laufzeiten
- Hohe Preisstabilität im Baugewerbe
- Tiefe Inflationserwartung
- Mittelfristig keine Erhöhung der Leitzinsen
- Grosse Leerstände bei Büroflächen
- Stabile Nachfrage bei Gewerbeflächen
- Erhöhte Vorsicht bei Investoren

**Tendenzen**

Mit Blick auf das kommende halbe Jahr gehen wir von einem stabilen Geschäftsverlauf im Bausektor

aus. Dies unter anderem auch darum, da noch viele Projekte letztes Jahr finanziert wurden, die sich nun in der Planung befinden und erst im nächsten Jahr ausgelöst werden. Der Projektierungssektor berichtet noch von einer hervorragenden Geschäftslage. Kalkulationsanfragen bei uns im GU/TU Sektor sind ebenfalls auf einem hohen Stand. Diverse Projekte sind jedoch aufgrund Einsparungen (noch) blockiert.

- Die Einschätzungen der Geschäftslage und des Auftragsbestandes sind Zeichen der nach wie vor guten Lage im Bauhauptgewerbe. Für das kommende Quartal ist mit einer Abkühlung zu rechnen. Im Hochbau mehren sich die Anzeichen des etwas nachlassenden Wohnungsbaus.
- Bei der Entwicklung des Immobilienmarktes hat eine Beruhigung eingesetzt. Auch aufgrund der zunehmenden Regulierungen dürfte der Preisanstieg von Wohneigentum in den nächsten Monaten des Jahres nur noch moderat ausfallen.
- In den kommenden zwölf Monaten dürften die Zinssätze von Fix-Hypotheken eher wieder steigen, was den Markt zusätzlich abkühlen dürfte.
- Verdichtetes Bauen, Flächenoptimierungen und ein effizientes und nachhaltiges Energiemanagement werden in der Zukunft bei der Projektentwicklung unabdingbar sein.
- Eine Konsolidierung des Baumarktes ab 2015/2016 steht uns bevor.

**Priora im Markt**

Übergreifende Themen in unserem Unternehmen werden immer wieder neu beleuchtet und auf den sich verändernden Markt ausgerichtet. Als noch junge, agile und unabhängige Firma sind wir kontinuierlich im Fluss. Sicherlich speziell in der Schweiz ist des Weiteren unsere komfortable Eigenkapitalsituation.

Mit einem sehr hohen Auftragsbestand von über einer Milliarde Franken kann Priora auch in Zukunft eine wichtige Rolle im schweizerischen Markt einnehmen. In einem spannenden, aber schwierigen Umfeld, bedeutet dies für unsere Kunden und für unsere Mitarbeiter Sicherheit, Kontinuität und Souveränität in unseren Handlungen und Entscheidungen. Die Priora Generalunternehmung kann mit ihrem Geschäftssitz in St.Gallen auf ein starkes Team mit einer soliden Auslastung bauen und optimistisch in die unmittelbar folgenden Jahre blicken. Auf unsere Projekte sind wir stolz. Motivation, Leidenschaft und Professionalität unserer Mitarbeiter tragen dazu bei. Somit sind wir auch in Zukunft gewappnet für den sich verändernden Markt.

Quellen: KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich / Handelszeitung vom 2. Oktober 2014/ Konjunkturumfrage St.Galler Kantonalbank

Die PROJEKT AG bietet  
dreifache Kompetenz.

Ihr Partner für nachhaltige  
Zukunftsprojekte.

**PROJEKT AG** Ingenieurbüro für Elektrotechnik  
T 071 727 06 66 info@projektag.ch www.projektag.ch  
Dornacherhof Auerstrasse 31 9435 Heerbrugg



## PROJEKT AG

Elektroplanung  
Beratung + Bauleitung  
Lichtplanung



ZIMMEREI  
SCHREINEREI  
UMBAUTEN  
INNENAUSBAU

Natürlich Holz.

## HOLZBAU GÜBELI

Reitbahnstrasse 36a  
9400 Rorschach  
Telefon 071 841 12 01  
Fax 071 855 75 11  
www.guebeli-holzbau.ch  
nguebeli@bluewin.ch

«...schwindelfrei, wetterfest und qualitätsbewusst»

## Ingenieurbüro

Bauakustik - Schallschutz

Bauphysik - Raumakustik

Zürich - St. Gallen



Umbauten - Neubauprojekte

Expertisen - Nachweise

Beratungen

www.brauneroth.ch

058 852 20 20

## braune roth ag

**FOPPA**  
Feuer aus, Rauch weg.

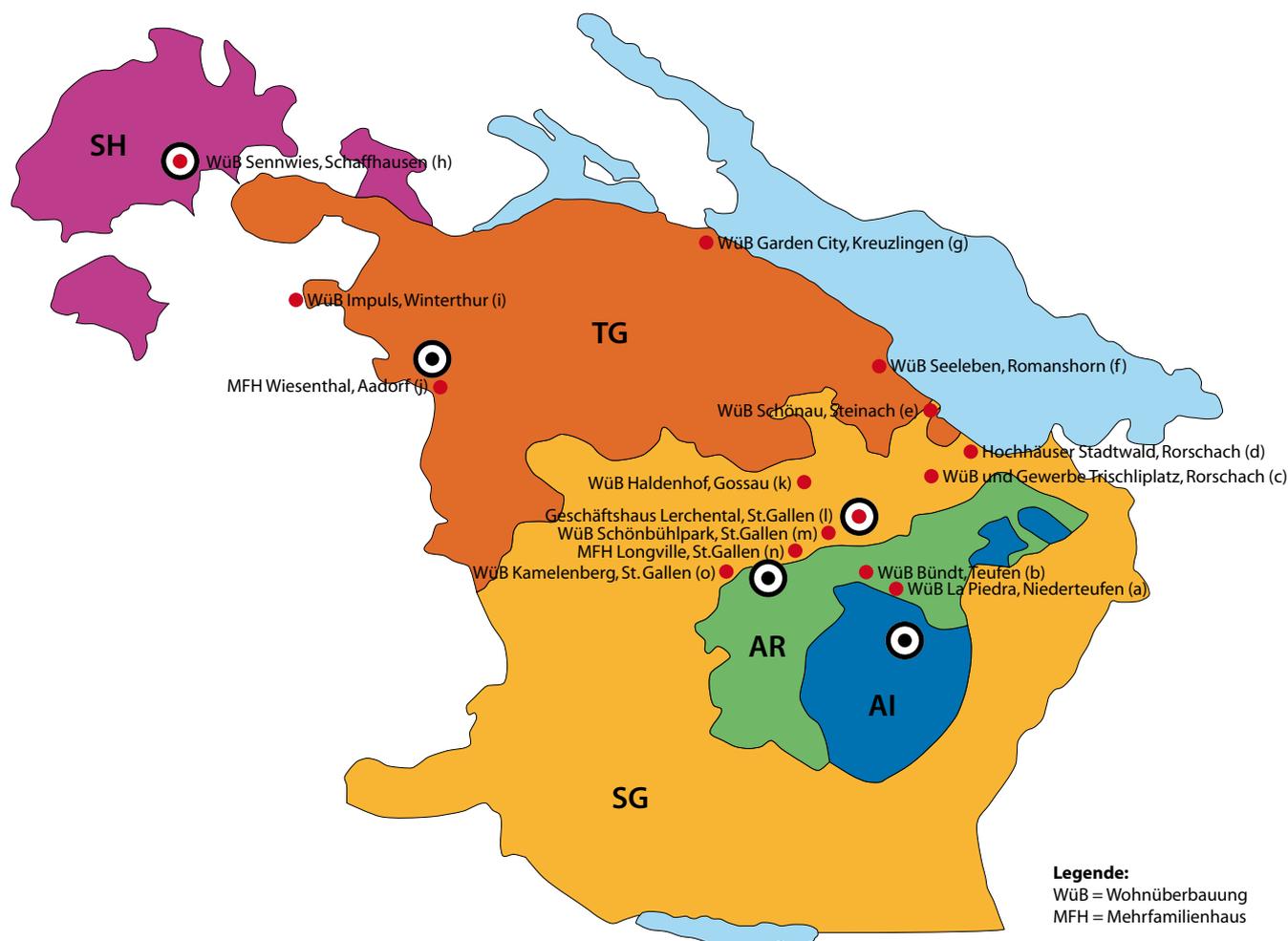


## FOPPA AG

Brandschutz und Rauchabzug  
Ringstrasse 35D • 7000 Chur •  
Tel. +41 81 286 94 24 • foppa.ch

# Das Wirkungsgebiet der Piora St.Gallen

Die Piora mit Sitz in St.Gallen ist in den Kantonen St.Gallen, Thurgau, Schaffhausen, Appenzell Ausserrhoden und Innerrhoden aktiv. In diesem Gebiet konnten wir schon zahlreiche aussergewöhnliche Bauten realisieren. Eine Auswahl der letzten drei Jahren präsentieren wir in dieser Karte und auf der nachfolgenden Seite.



# Projektvorstellungen aus unserer Region



## **Garden City, Kreuzlingen**

Die Überbauung der Migros-Pensionskasse wurde von Iten- Brechbühl bestehend aus einem Sockelbau und einem angegliederten zwölf-geschossigen Turm geplant. Im dreigeschossigen Sockelbau wurde unter anderem ein Gesundheitszentrum realisiert, und ab dem 1. Obergeschoss wurden Mietwohnungen umgesetzt. Der Gebäudekomplex wurde im Minergie-Standard erstellt und erfüllt somit die Anforderungen an zeitgemässes und nachhaltiges Bauen.



## **Wohnüberbauung Schönau, Steinach**

Die Überbauung der Fortimo AG wurde von Gisel und Partner AG mit drei einzelnen, modernen Köpern konzipiert. Die Wohnungen sind allesamt lichtdurchflutet und weisen einen gehobenen Ausbaustandard auf. Die Häuser wurden im zertifizierten Minergie-Standard erstellt. Die Umgebung wurde möglichst naturnah mit Retentionsbecken gestaltet.



## **Eigentumswohnungen La Piedra, Niederteufen**

Wer in der Wohnanlage «La Piedra» in Niederteufen wohnt, legt Wert auf eine hohe Lebensqualität. Jede Wohnung ist erstklassig ausgebaut und grosszügig angelegt. Im Innern bestehen die Wohnungen aus einem harmonischen Ensemble moderner Architektur. Das Projekt ist eine Eigenentwicklung der Priora und wurde von Gisel und Partner Architekten entworfen und geplant.



## **Wohnüberbauung Sennwies, Schaffhausen**

Priora hat als Bauherr den Startschuss für die Mehrfamilienhaussiedlung «Sennwies» in Schaffhausen gegeben. Bis August 2016 werden in der Wohnüberbauung fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 71 Mietwohnungen im Minergie®-Standard errichtet. Ein gutes Beispiel für unsere In-House-Kompetenz im Entwickeln und in der Realisation.

# Wenn man auf Termine bauen kann...

*...bei Hochhäusern*



**Hochhäuser Stadtwald in Rorschach**  
Piora St.Gallen

*...bei Wohnbauten*



**Überbauung 36.5 Grad in Heerbrugg**  
HRS Real Estate AG Frauenfeld

*...bei der Nahrungsmittelproduktion*



**Produktionshallen Rexam in Widnau**  
ATP Innsbruck

*...bei Industriebauten*



**Schützenwiese in Kriessern**  
Gantenbein und Partner AG



# Vertrauen bauen durch Professionalität auf jeder Stufe.

Die Verwirklichung eines Bauprojekts findet in einem sich stetig und rasch entwickelnden Umfeld statt. Verlassen Sie sich dabei auf ein festes Fundament: Effizienz, Transparenz und Zuverlässigkeit der Priora Generalunternehmung.



**Priora AG | Generalunternehmung**  
[www.priora.ch](http://www.priora.ch)

**Dienstleistungen | Immobilien**  
Basel, Bern, Chur, Genf, St. Gallen,  
Zug/Luzern, Zürich, Zürich-Flughafen

**Zukunft Raum geben.**