LEADER

SPECIAL

www.leaderonline.ch
April 2017
Preis Fr. 5.00

SONDERAUSGABE ZUR NEUEN FORTIMO-ÜBERBAUUNG HORN-WEST

Elias Zürcher:

«Da stimmt einfach das Gesamtpaket»

Seite 6

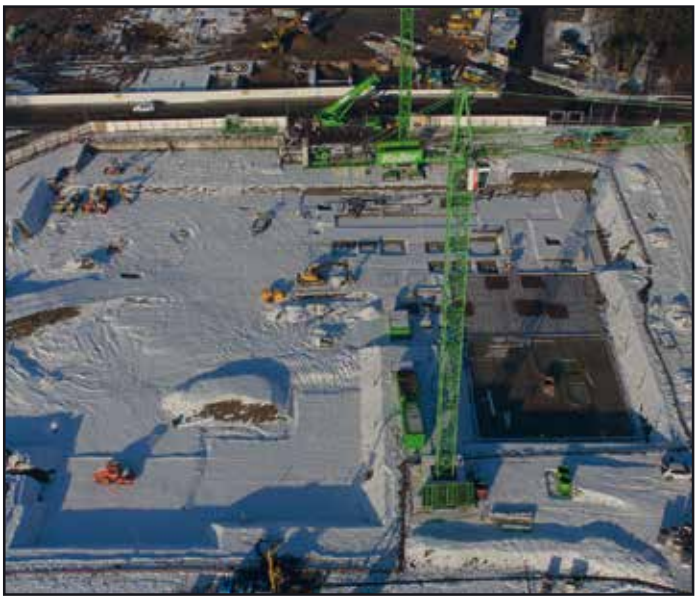
Daniel Strickler und Roger Rutz:

«Horn-West setzt Massstäbe»

Seite 12

Keller
Bauunternehmung AG

- **Hochbau**
- **Rückbau**
- **Tiefbau**
- **Mobile Kranarbeiten**
- **Aushub**



Horn West

In 8 Monaten: 16‘500 m³ Beton
1‘400 to Bewehrung

neue Homepage: kellerbauunternehmung.ch

Keller Bauunternehmung AG
Tel: 071 888 44 55
Dietrichsguetstrasse 12a
Mail: info@kellerbauunternehmung.ch
9424 Rheineck
www.kellerbauunternehmung.ch

Der erste wichtige Meilenstein

Liebe Leserinnen und Leser

Die Seegemeinde Horn ist für Einwohnerinnen und Steuerzahler, für Familien und Unternehmen gleichermassen ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Doch es gab über Jahrzehnte einen grossen Tintenfleck in diesem Reinheft: das Areal Horn-West. Es galt als Schandfleck und als Industriebrache ohne jedes Entwicklungspotenzial.

Immer wieder hatte es Anläufe gegeben, das gesamte Gebiet einer neuen, besseren Nutzung zuzuführen. Das Ziel war stets dasselbe: An dieser attraktiven Lage sollten sowohl Wohnen als auch Arbeiten möglich werden. Doch der Teufel steckte im Detail. Der Durchbruch gelang vor sieben Jahren, als die Horner Stimmbürgerinnen und -bürger die Teilrevision der Ortsplanung mit dem Entwicklungsschwerpunkt Horn-West genehmigten. Und es gelang, alle Grundeigentümer an einen Tisch zu bringen und einen Masterplan für die weitere Entwicklung zu vereinbaren. Anders als damals geplant, wurde nun nicht die Industriebrache Raduner als Erstes überbaut, sondern die gegenüberliegende Rütiwiese.

Die Überbauung der Fortimo überzeugt mit hochwertigen Wohn- und Gewerberäumen. Der gut aufgegleiste Architektenwettbewerb mit einer hochkarätigen Jury hat sich ausbezahlt. Kurz vor Abschluss der Bauarbeiten für die erste Etappe wird auch erstmals abseits des Reissbrettes sichtbar, dass das mit einigen Geburtswehen zustande gekommene Konzept aufgeht.

Horn-West bleibt noch für Jahrzehnte unser wichtigstes Entwicklungsgebiet. Daran werden uns spätere Generationen messen. Die Fortimo hat mit ihrer gelungenen Überbauung den ersten wichtigen Meilenstein gesetzt.

Thomas Fehr, Gemeindepräsident Horn

SPECIAL zur neuen Fortimo-Überbauung Horn-West

Impressum

Magazin LEADER, MetroComm AG, Bahnhofstrasse 8, 9001 St.Gallen, Telefon 071 272 80 50, Fax 071 272 80 51, leader@metrocomm.ch, www.leaderonline.ch | Verleger: Natal Schnetzer | **Redaktion:** Stephan Ziegler (Leitung), sziegler@metrocomm.ch, Urs Fitze | **Fotografie:** Stéphanie Engeler, zVg| **Geschäftsleitung:** Natal Schnetzer, nschnetzer@metrocomm.ch | **Anzeigenleitung:** Martin Schwitzer, mschwitzer@metrocomm.ch | **Marketingservice/Aboverwaltung:** Fabienne Schnetzer, 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:** Béatrice Lang, blang@metrocomm.ch | **Druck:** Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach
LEADER ist ein beim Institut für geistiges Eigentum eingetragenes Markenzeichen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genemigung des Verlages. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernimmt der Verlag keine Haftung. ISSN 1660-2757

metro comm

Flachdach Abdichtungen
Sanierung/Reparaturen
Bauspenglerei
Dachbegrünungen

TECTON AG St. Gallen
Schoretshuebstrasse 23
9015 St. Gallen
Tel. 071 260 11 80

TECTON®
MACHT BAUTEN DICHT
tecton.ch

Wir wollen einmal Seeräuber werden.

Bäder, Platten und Parkett zum Träumen.
Besuchen Sie unsere Richner-Ausstellung an der Bogenstrasse 14 in 9000 St. Gallen.

BAUBEDARF RICHNER MIAUTON

TRASH FOX®

Sorglos Entsorgt

Beim Geld sparen, nicht beim Platz

ANDERS ALS ANDERE

DER SCHLAUE ALLESSCHLUCKER

Das Unterirdische Abfall Sammelsystem
der Zukunft, Aufgebaut als Baukastensystem

Die Nr. 1 in Qualität und Sicherheit
Sämtliche Systeme nach EN Norm, SUVA geprüft
Zögern Sie nicht rufen Sie uns an

TRASHFOX AG
Riedgrabenstrasse 18

8153 Rümlang
T / F +41 (0)44 818 17 90/91
www.trashfox.ch / info@trashfox.ch

Freude, Stolz und Dankbarkeit

Liebe Leserinnen und Leser

Mit rund 50 Mitarbeitenden und einem Jahresumsatz von gegen 200 Millionen Franken entwickelt, betreibt und hält unsere St.Galler Familien-AG Fortimo Wohnimmobilien und Spezialobjekte. Seit dem Start im Jahre 2000 hat Fortimo gegen 4000 Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen, Baulandparzellen etc.) auf eigene Rechnung geplant und realisiert. Wir agieren dabei als Investor, als Entwickler und als Betreiber.

Ein schönes Beispiel für unsere Philosophie des «Entwickeln, Realisieren & Halten» ist eines unserer aktuell grössten Projekte, die Überbauung Horn-West: Am Bodensee entstehen in zwei Etappen zwischen 2015 und 2020 gut 200 Wohneinheiten für insgesamt fast 150 Millionen Franken. Auch bei Horn-West investieren, entwickeln und betreiben wir selbst. Das gibt uns nicht nur eine längere Wertschöpfungskette, sondern ermöglicht es uns auch, unabhängig, flexibel und endnutzergerecht zu agieren.

Es ist für uns persönlich eine Freude, eine so ansprechende Überbauung gerade in Horn zu realisieren. Denn wir sind in der Nähe aufgewachsen und kennen somit Horn bestens: Die Gemeinde ist nicht nur dank ihrer Nähe zum See sehr attraktiv, sondern auch mit ihrem tiefen Steuersatz und der guten Anbindung an den öffentlichen und den Individualverkehr. Die zeitgemässe Architektur mit überdurchschnittlicher Qualität und einem hohen Ausbaustandard, die ruhige Wohnlage und die Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe runden das Gesamtpaket stimmig ab. Dementsprechend gross ist das Interesse von potenziellen Käufern und Mietern. Das macht uns schon ein wenig stolz.

Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich bei allen, die in das Projekt Horn-West involviert sind – seien es Gemeindevertreter, externe Partner oder unser eigenes Team. Jeder Einzelne hat dazu beigetragen, dass das Projekt für alle Anspruchsgruppen passend geplant und zügig, aber sorgfältig umgesetzt werden konnte. Den künftigen Mietern und Eigentümern wünschen wir viel Freude in ihrem neuen Zuhause, das wir so realisiert haben, als ob es unser eigenes wäre.

Philipp und Remo Bienz, Unternehmensgründer und Mitinhaber

FORTIMO GROUP AG
Rorschacherstrasse 302
9016 St.Gallen
T. +41 71 844 06 66
info@fortimo.ch
www.fortimo.ch

«Da stimmt einfach das Gesamtpaket»

Die Überbauung Horn-West wird die Fortimo AG bis zu deren Fertigstellung während rund acht Jahren beschäftigt haben – und darüber hinaus, denn Eigentum und Bewirtschaftung der Mietshäuser bleibt in Händen der St.Galler Firma. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung, Elias Zürcher, äussert sich im Interview zu Horn-West, zur Fortimo-DNA und zu den Perspektiven des Unternehmens.

Elias Zürcher, was sind die Voraussetzungen, um ein Grossprojekt wie Horn-West zu stemmen?
Wir bauen jährlich 400 bis 500 Wohnungen. Horn-West ist eines unserer grösseren Projekte, das uns, wenn die zweite Etappe in voraussichtlich drei Jahren abgeschlossen sein wird, über ein knappes Jahrzehnt beschäftigt haben wird. Ich erachte es als entscheidenden Vorteil, dass wir zum einen das ganze Know-how, das es für das Management solcher Grossprojekte braucht, im Haus haben, zum andern aber flexibel genug sind, um auch Teile eines Projektes in Eigenregie durchzuführen. Im Fall von Horn-West liegt das gesamte Projekt inklusive Realisation in unserer Hand.

«Wir stellen bisherige Denkmuster infrage.»

Welches Know-how benötigen Sie genau, um ein Grossprojekt durchzuziehen?
Die Fortimo AG beschäftigt 50 Personen – ein gut gemischtes Arbeitsteam mit Spezialisten unterschiedlicher Disziplinen: Treuhänder, Architekten, Bauzeichner, Bauleiter, Finanzfachleute, Immobilienvermarkter und -bewirtschafter, Rechts-, Marketing- und Layout- bzw. Designspezialisten. Sie arbeiten bei jedem Projekt eng zusammen. Ich nenne das jeweils die Fortimo-DNA. Sie hat sich zu einem wesentlichen Wettbewerbsvorteil entwickelt.

Und welchen Vorteil ziehen Sie aus dieser Fortimo-DNA, dem Zusammenspiel verschiedenster Spezialisten, konkret?
Um Ihnen ein Beispiel zu geben: Unsere Immobilienvermarkter sind von Anbeginn eines Projektes involviert. Durch die vielen Kundenkontakte fühlen sie den Puls des Marktes jeden Tag und können sehr gut beurteilen, welcher Wohnungstyp, welche Raumaufteilung und welche Ausstattung aktuell gefragt sind. Im Falle von Horn-West führten diese wichtigen Inputs zu massgeblichen Verbesserungen im Innenausbau.

Was haben Sie da geändert?
Primär die Konzeption der Wohnungen: Die Menschen lieben die Cosyness, die in Wohnnischen entstehen. Und solche Nischen haben wir geschaffen, auch in zusammenhängenden grossen Wohn-/Essbereichen samt offener Wohnküche. Oft wirken grosse Volumen nämlich nicht wirklich wohnlich, wenn der Grundriss zu banal daher kommt. Wir achten konsequent auf einen interessanten Grundriss, der sinnvoll möblierbar ist und ein angenehmes Wohngefühl zu vermitteln vermag – wenn nötig mit baulicher Abgrenzung ohne herkömmliche Raumtrennung. Ferner sind neben trendigen Materialien auch stimmige Farben gefragt, beispielsweise mit einem hochwertigen Eichenboden.

Und aussen?
Da gab es nichts zu ändern. Wir hatten, in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Interessenvertretern, einen Projektwettbewerb ausgeschrieben und acht Architekturbüros eingeladen. Auch das ist längst nicht bei allen Überbauungen üblich. Das Siegerprojekt von Keller Branzanti Architekten mit dem schönen Namen «Pünktchen und Anton» brachte es für die Jury buchstäblich auf den Punkt: eine Überbauung, die das gewachsene Ortsbild Horns schön ergänzt und gleichzeitig neue Akzente setzt. Eine besondere Herausforderung, die sich aus dem Areal-Entwicklungsplan der Gemeinde ergab, war, dass ein Fünftel des Bauvolumens für Gewerbe reserviert ist.

Sie bauen einen neuen Ortsteil, der einer Gemeinde mit 2500 Einwohnern innert rund drei Jahren rund 500 Neubürger bescheren wird. Geht das nicht etwas schnell?
Nein. Ich sehe diese Überbauung vielmehr als Chance für die ganze Gemeinde: Ich bin überzeugt, hier

Elias Zürcher:

«Das Siegerprojekt ‹Pünktchen und Anton› brachte es für die Jury buchstäblich auf den Punkt.»

wird einiges zur weiteren Entwicklung angestossen, denn Horn hat viel Potenzial. Das Interesse an den Wohnungen war denn auch überwältigend – es waren viele Hornerinnen und Horner an den Informationsveranstaltungen dabei, und einige haben sich für einen Umzug innerhalb der Gemeinde entschieden. Das spricht für die Qualität unserer Überbauung, und es spricht für einen gewissen Nachholbedarf in der unmittelbaren Umgebung.

Aber schaffen Sie nicht Überkapazitäten auf einem Markt mit eher sinkender Nachfrage?

Für Horn würde ich das so nicht gelten lassen: Die Nachfrage ist gross, und die Gemeinde glänzt mit offensichtlichen Standortvorteilen – die Lage am See, der tiefe Steuerfuss, die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ans Strassennetz. Für Horn-West ist es uns zudem gelungen, mit Coop einen Grossverteiler für die Gewerbeflächen zu gewinnen und eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zu schaffen. Da stimmt einfach das Gesamtpaket. Und ich möchte betonen, dass wir in hoher Qualität bauen, mit Minergiestandard und einem hochwertigen Innenausbau. Diese Wohnungen sind ihr Geld wert. Aber sie sind nicht billig.

«Ich sehe diese Überbauung als Chance für die ganze Gemeinde.»

Doch wenn Sie hingegen den ganzen Markt meinen: Ja, es gibt Überkapazitäten, und vielerorts bewegen wir uns auf einem Verdrängungsmarkt. Das Problem liegt aber weniger bei den bisweilen gescholtenen Immobilieninvestoren, sondern bei Bauzonenordnungen und -gesetzgebungen, die in Innenstädten und Dorfzentren das Althergebrachte zementieren: Dachgeschosse dürfen kaum ausgebaut werden, Aufstockungen sind wegen der Beschränkung der Geschosszahl unmöglich. Das macht die Sanierung von Altbauten oder auch einen Abriss und Neubau in vielen Fällen schlicht nicht finanzierbar.

Das heisst, Sie wären auch für Sanierungen zu haben?

Warum nicht? Lieber wäre mir jedoch vorderhand, dass man schweizweit per Bundesratsbeschluss in allen Zonen zwei bis drei Etagen höher bauen könnte (lacht). Das wäre ohne Zonenänderung einfach vollziehbar. Im Ernst: Das würde ziemlich viel Potenzial freisetzen, ohne allzu viel Konfliktstoff, zumal der Nachbar ja genau dasselbe Ausbaupotenzial erhält.

Fortimo hat ihr Tätigkeitsfeld in den vergangenen Jahren laufend erweitert. Warum?

Wir haben vor wenigen Jahren entschieden, selbst erstellte Mietshäuser zu behalten. Das ist auch bei Horn-West der Fall. Damit behalten wir zum einen die Wertschöpfung im Hause, zum andern können wir den Ertrag zusätzlich verstetigen. Die Gewinne investieren wir gerne in unser wachsendes Portfolio: Mit dem Ferienresort PRIVÀ Alpine Lodge in Lenzerheide und den künftigen New-Generation-Hotels REVIER Lenzerheide und Adelboden etwa entwickeln wir innovative Hotelkonzepte und betreiben diese selbst. Im Bereich von Pflege und betreuten Wohnformen für das Alter baut sich Fortimo aktuell entsprechendes Know-how auf. Spannend wird es auch mit unserem Parkhauskonzept Smartparking, wofür wir kürzlich in Basel den Zuschlag erhalten haben.

Und was verbindet diese Konzepte?

Wir stellen bisherige Denkmuster infrage. Und überdenken nicht nur den gesamten Wertschöpfungsprozess, sondern auch den Dienstleistungsbereich in der Betriebsphase. Im Hotelbereich heisst das zum Beispiel, die personalintensive Gästebetreuung zu minimieren. Wir reduzieren auch konsequent alle nicht ertragswirksamen Flächen. Oder lassen die Gäste mit dem Smartphone ein- und auschecken. Das funktioniert umgekehrt auch mit Parkhausimmobilien: Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche und schaffen Mehrwert mit gefragten Zusatzdienstleistungen rund ums Parken, die digital funktionieren und keine Personalkosten verursachen.

Text: Urs Fitze

Bilder: Stéphanie Engeler

Elias Zürcher

ist gelernter Bauzeichner. Nach 15 Berufsjahren als Bau- und Projektleiter in verschiedenen Bauingenieurbüros wechselte er 2003 in die Immobilienbranche und erwarb den Master als diplomierter Immobilienökonom. Während acht Jahren war er in verschiedenen Firmen in der Vermittlung von Anlageliegenschaften tätig. 2008 wechselte Elias Zürcher zur Fortimo, 2011 wurde er in die Geschäftsleitung berufen, und am 1. Januar 2017 übernahm er deren Vorsitz. Zu seinem Aufgabengebiet zählen die operative und strategische Führung des Unternehmens, die Akquisition und Entwicklung von Grundstücken, Liegenschaften und Immobilieninvestments.

NDB Keramik AG: Ihr Fachpartner für Plattenbeläge

Ein Auftrag mit einem Bauvolumen von 107 Einheiten, davon 67 Eigentumswohnungen, benötigt eine detaillierte und vorausschauende Planung und Koordination der auszuführenden Plattenarbeiten.

HORN WEST, eine Herausforderung

Die Einhaltung der durch die Auftraggeberin Fortimo AG definierten Termine, sowie die einwandfreie Qualität der Arbeiten, haben für die Firma NDB Keramik AG höchste Priorität.

Neben den verschiedenen Wohneinheiten durfte die NDB Keramik AG auch für die Coop Genossenschaft, die Natursteinarbeiten in deren neuen Verkaufsräumlichkeiten HORN WEST ausführen.

SEIT 15 JAHREN, nur das Beste auf Ihrem Bau

Was im Jahr 2002 als GmbH mit drei Mitarbeitern begann ist heute einer der führenden Fachbetriebe für Plattenbeläge in der Ostschweiz. Die Firma NDB Keramik AG beschäftigt gegen 20 Mitarbeiter und besitzt einen grosszügigen Showroom in Rorschach.

Von der Sanierung einer Nasszelle über die Erstellung von attraktiven Verkaufsflächen bis zur grossen Wohnüberbauung, ist die Firma NDB Keramik AG ein verlässlicher Partner.

Qualität, Zuverlässigkeit und termingerechte Ausführung der übertragenen Arbeiten ist für die NDB Keramik AG nicht nur eine Selbstverständlichkeit sondern auch ein Versprechen.

Das inhabergeführte Unternehmen legt grossen Wert auf die persönliche Betreuung ihrer Kunden.

Als kompetenter Ansprechpartner bei sämtlichen Plattenarbeiten im oder auch ausserhalb des Gebäudes, steht die NDB Keramik AG, seit 15 Jahren im Dienste ihrer Kunden.

KUNDEN, sprechen über uns:

David Loser, Baukla Generalunternehmung AG:

«Die NDB Keramik AG ist für uns ein verlässlicher Partner für keramische Boden- und Wandbeläge und erfüllt unsere hohen Ansprüche in Bezug auf die Qualität und die Termintreue.»

René Appert, Appert Hanselmann AG:

«Trotz Zeitdruck führte die NDB Keramik AG die qualitativ hochwertigen Plattenbeläge zu unserer vollsten Zufriedenheit aus.»

DANKE, für das Vertrauen

Wir bedanken uns ganz herzlich bei unseren Auftraggeberin der Fortimo AG und der Coop Genossenschaft, für das entgegengebrachte Vertrauen.

Darko Brezovac, Geschäftsleitung
Christian G. Brunner, Präsident VR

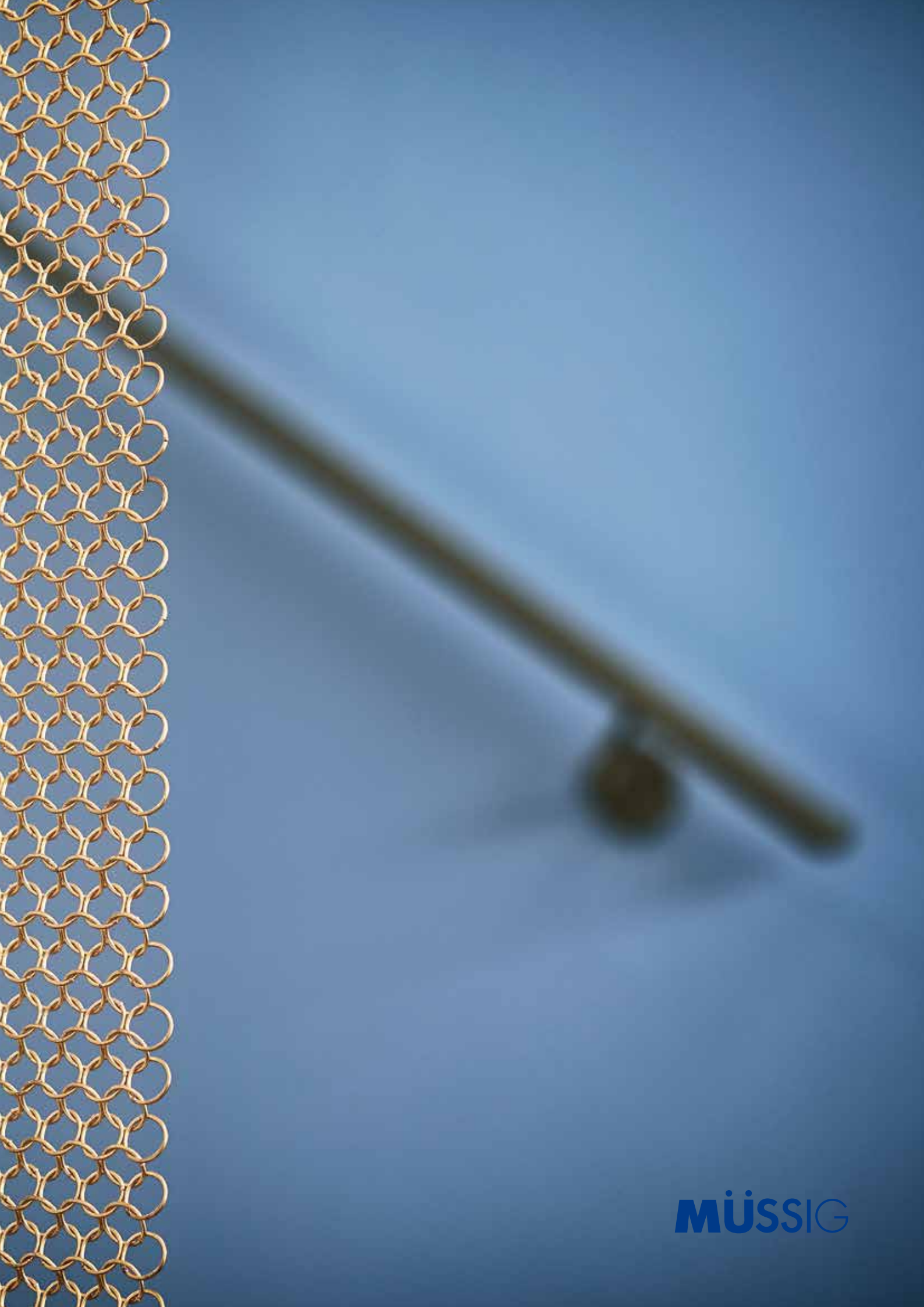
Text: Christian G. Brunner, **Bilder:** imblick.ch

Unsere Leidenschaft ist es, mit Ihnen zusammen, objektspezifische Systeme zu entwickeln. Ihre gestalterischen Anforderungen optimieren wir auf technische Machbarkeit und Müssig-Qualität.

Design und Materialien werden laufend weiterentwickelt und zukunftsorientiert eingesetzt. Es ist uns besonders wichtig, dass jederzeit die Sicherheit gewährleistet ist, das eingesetzte Material statisch optimal ausgenutzt wird, sowie alle bauphysikalischen und ökologischen Grundsätze beachtet werden.

Die regelmässige Weiterbildung und das Engagement unserer Mitarbeiter garantieren, dass die neusten Entwicklungen und Kenntnisse direkt an Sie weitergegeben werden können.

www.muessig.ch


MÜSSIG

Rund vier Jahre wurde verhandelt, entwickelt und geplant, bis Mitte 2015 der Spatenstich erfolgte.

«Horn-West setzt Massstäbe»

Mit rund 200 Wohnungen und 14 Gewerbeflächen in 15 Mehrfamilienhäusern zählt die in zwei Etappen entstehende Überbauung Horn-West zu den Leuchtturmprojekten der Fortimo AG. Die erste Etappe wird bis Ende 2017 fertiggestellt, die zweite bis Ende 2019. Bauleiter Daniel Strickler und Projektleiter Roger Rutz blicken zurück – und voraus.

Die acht Mehrfamilienhäuser der Überbauung Horn-West stehen im Wasser. Buchstäblich. Denn der Grundwasserspiegel liegt nur wenig unter der Oberfläche. Der Aushub der Tiefgarage, die sich über die ganze Siedlung erstreckt, reichte mit vier Metern einiges tiefer. «Wir mussten deshalb erst das ganze Gelände trockenlegen», erzählt Daniel Strickler. Er hat den Bau der ersten Etappe seit Beginn der Bauarbeiten Anfang 2016 als Bauleiter begleitet. Dazu wurden im Abstand von zwei Metern rund um die ganze Baustelle wasserdurchlässige Rohre senkrecht ins Erdreich getrieben, um das Grundwasser hochzupumpen und mit einem Rohrgeflecht abzuleiten. Damit war der Bauplatz bis in Fundamenttiefe trocken. Betoniert wurde mit einem wasserbeständigen Spezialbeton, um eine «weisse Wanne» zu erhalten und die gesamte Siedlung dauerhaft vor Wassereinbrüchen zu bewahren. Kompliziert sei dabei vor allem die Regelung der Zufahrt für Lastwagen und Baumaschinen gewesen, erinnert sich Strickler. «Wir mussten immer darauf bedacht sein, die Schläuche zu schützen, durch die das Wasser abgeleitet wurde.»

«Wir überprüfen und aktualisieren die Planung wöchentlich. Und das hat bislang hervorragend geklappt.»

Komplexes Vorhaben

Der Bau einer Siedlung dieser Grösse ist ein komplexes Vorhaben, und wenn Daniel Strickler von den koordinatorischen Herausforderungen berichtet, kommen einem ein Bienenhaus oder ein Ameisenhaufen in den Sinn, wo es – ähnlich wie auf einer Baustelle – verschiedenste Aufgaben zu bewältigen gilt. Über 200 Bauleute wuselten in den intensivsten Bauphasen über den Bauplatz, im Durchschnitt waren es stets mehrere Dutzend. Zwar wurde alles minutiös vorausgeplant, doch schon eine verspätete Anlieferung wichtiger Teile oder ein Wetterumsturz könnte zu Verzögerungen führen. An den regelmässigen Koordinationssitzungen wird die Grobplanung deshalb

Roger Rutz
ist diplomierter Bauprojekt- und Immobilienmanager NDS HF sowie diplomierter Hochbautechniker HF. Seine Aufgaben bei der Fortimo AG sind die Projektleitung bei Bauprojekten, welche Fortimo selbst erstellt, sowie die Bautreuhand bei Bauprojekten, welche durch externe Totalunternehmer für Fortimo realisiert werden. Zu Roger Rutz' Freizeitbeschäftigungen gehört Sport in verschiedenen Formen; vor allem Skifahren hat es ihm besonders angetan.

Daniel Strickler
hat eine Hochbauzeichnerlehre an der GBS in Buchs sowie die Technikerschule für Hochbau in St.Gallen absolviert. Zu seinen Aufgaben bei der Fortimo AG gehören die Bau- und Projektleitung bei Bauprojekten, welche Fortimo selbst erstellt, sowie die Bautreuhand bei Bauprojekten, die externe Totalunternehmer für Fortimo realisieren. Seine Freizeit verbringt Daniel Strickler gerne mit Familie und Freunden, daneben spielt er Fussball beim FC Rebstein – und organisiert gerne Anlässe aller Art.

«Die architektonische und die bauliche Qualität können sich sehen lassen.»

jeweils noch detailliert, sodass kein Handwerker zur Unzeit auf dem Bauplatz erscheint. «Wir überprüfen und aktualisieren die Planung wöchentlich. Und das hat bislang hervorragend geklappt.» Der Bau im Minergie-Standard sei, vor allem was die Genauigkeit betrifft, sehr fordernd gewesen, sagt Strickler. So mussten die Verkleidungen aus Glas und Blech in den Loggias äusserst passgenau montiert werden, und auch für die aus ästhetischen Gründen geplanten Faserzementbänder in der Fassade, die sich rund um jedes Stockwerk ziehen, war allerhöchste Genauigkeit unabdingbar, um ein Verziehen der meterlangen Elemente zu verhindern.

«Baulich sind die Anforderungen gleich; wir setzen fort, womit wir Anfang 2016 begonnen haben.»

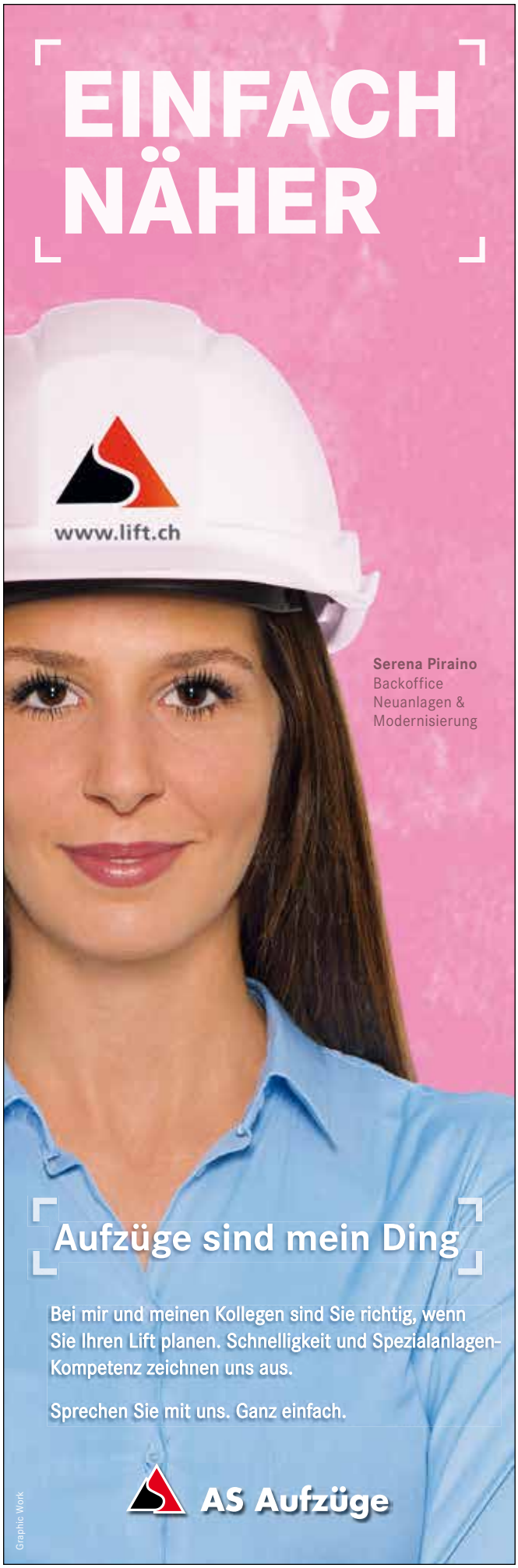
Zu Daniel Stricklers Aufgabenbereich gehören die Kontrollen der Bauarbeiten hinsichtlich Einhaltung der SIA-Normen und die Bauabnahmen. Er wurde in den hektischen Phasen von zwei weiteren Bauleitern unterstützt. Jetzt, wo der Abschluss der Bauarbeiten absehbar ist, mischt sich in die Genugtuung über das Geschaffene zuweilen auch ein Erfolgshunger, schon bald eine weitere Baustelle mit neuen Herausforderungen in Angriff nehmen zu dürfen. «Da geht es allen Baufachleuten ähnlich. Aber ich werde, wie bei allen Bauten, an denen ich mitgewirkt habe, gewissermassen mit etwas Besitzerstolz und vor allem Freude auf diese Siedlung blicken, wenn mit den Bewohnern das Leben Einzug nimmt.»

Problemlose Bauphase

Schon etwas länger mit der Überbauung beschäftigt ist Gesamtprojektleiter Roger Rutz: Er kümmert sich seit den ersten Planungen im Jahr 2012 um Horn-West und begleitet das Projekt bis zur Bauabrechnung der zweiten Etappe. Es war für die Archi-

Die erste Etappe der Überbauung Horn-West im Überblick

2009: Der Konzeptplan der Ortsplanung Horn sieht eine Umzonung des gesamten Areals Horn-West, das zuvor für Gewerbe und Industrie genutzt wurde, vor. Das Gelände soll dabei primär für Wohnzwecke genutzt werden. Im Masterplan wird eine etappierte Überbauung von Ost nach West festgelegt; der Gewerbeanteil muss bei 20 Prozent liegen. Dazu sind jeweils eigene Gestaltungspläne zu erstellen. Zur Sicherung der Bauqualität sollen Architekturwettbewerbe durchgeführt werden.
2010: Der Teilzonenplan «Horn-West» wird von der Gemeindeversammlung genehmigt.
2012: Fortimo erwirbt das Kaufrecht für das Areal Horn-West.
2013: Acht Architekturbüros werden zu einem Architekturwettbewerb eingeladen. Der Studienauftrag: Erarbeiten einer Grundlage für einen Gestaltungsplan und die Baueingabe für die Überbauung Reutiwiese in Horn-West. Diese soll in zwei Etappen realisiert werden. Das Areal umfasst knapp 35 000 Quadratmeter überbaubare Fläche. Die maximale Nutzfläche soll bei 60 Prozent der Grundstücksfläche liegen und dabei einen Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent beinhalten. Im Preisgericht sitzen Vertreter der Fortimo, der Grundeigentümer, der Gemeinde Horn und weitere Expertinnen und Experten. Es gewinnt nach einem mehrstufigen Ausscheidungsverfahren das Projekt «Pünktchen und Anton» von Keller Branzanti Architekten, Zürich: Es überzeugt die Jury durch die grosse Sorgfalt, die hohe Qualität und das aufgezeigte Potenzial.
2014: Ausarbeitung des Detailprojektes, Erwerb der Liegenschaft
2015: Baueingabe und -genehmigung
2016: Start der Baumeisterarbeiten, Richtfest im Juli
Sommer 2017: Bezug der Mietwohnungen 1. Etappe
Spätherbst 2017: Bezug der Eigentumswohnungen 1. Etappe
Anfang 2018: Baubeginn 2. Etappe



tekten eine anspruchsvolle Aufgabe, das Areal nach den Vorgaben der Gemeinde, die einen Anteil von 20 Prozent Gewerbeflächen vorsehen, zu überbauen. Rund vier Jahre wurde verhandelt, entwickelt und geplant, bis mit der Erteilung der Baugenehmigung Mitte 2015 der Spatenstich erfolgte. Der Bau selbst sei weitgehend problemlos verlaufen, die technischen und handwerklichen Herausforderungen seien sehr professionell gemeistert worden, erinnert sich Rutz.

Nachdem im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2017 Wohnungen und Gewerberäume bezogen sein werden, wird der Spatenstich für die zweite Etappe der Siedlung erfolgen. Sechs Wohnbauten umfasst diese, deren Bau rund zwei Jahre dauern wird – und das in etwa im Rahmen der ersten Etappe. «Baulich sind die Anforderungen gleich; wir setzen fort, womit wir Anfang 2016 begonnen haben.»

Rund sieben Jahre wird Roger Rutz mit der Überbauung, einem Leuchtturmprojekt der Fortimo, beschäftigt gewesen sein, wenn anfangs 2020 die letzten Wohnungen bezogen sein werden. Ein neuer Ortsteil wird dann Horn bereichern – eine Überbauung, die in mancherlei Hinsicht Massstäbe setze. «Die architektonische und die bauliche Qualität können sich sehen lassen, und wir werden einen schönen Generationenmix in der Überbauung haben», ist Rutz überzeugt.

Text: Urs Fitze

Bilder: Stéphanie Engeler

Einige Zahlen zu Horn-West:

1. Etappe (Fertigstellung 2017):
   Fünf Mehrfamilienhäuser
   mit 67 Eigentumswohnungen
   Drei Mehrfamilienhäuser
   mit 40 Mietwohnungen und neun Gewerbeflächen
   Wohnungsmix mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmerwohnungen
2. Etappe (Fertigstellung 2019)
   Vier Mehrfamilienhäuser
   mit 43 Eigentumswohnungen
   Drei Mehrfamilienhäuser mit
   32 Mietwohnungen und sieben Gewerbeflächen
   Wohnungsmix mit 2 ½- bis 5 ½-Wohnungen.

Die Apotheke Dr. Kreyenbühl AG ist nach Horn umgezogen

Die Apotheke Dr. Kreyenbühl in Arbon zählt zu den traditionsreichsten der Region. Mit dem Umzug an den neuen Standort in die Gewerberäume der Siedlung Horn-West sichern moderne Räumlichkeiten die traditionellen Stärken des Betriebes: kompetente Beratung und die Herstellung von Arzneimitteln.

Der Traditionsbetrieb trägt seinen Namen schon seit 75 Jahren. Mit den neuen Räumlichkeiten wird ein weiteres Geschichtskapitel geschrieben.

Seit 1895 befindet sich im Riegelhaus an der Hauptstrasse 11 in Arbon eine Apotheke. Vor 75 Jahren wurde sie in Apotheke Dr. Kreyenbühl umbenannt. Mit dem Umzug nach Horn beginnt ein neues Kapitel in der langjährigen Geschichte der Apotheke: Die neu erbauten Räumlichkeiten ermöglichen es, in moderner Umgebung eine kompetente und seriöse Beratung der Kunden und die Kernkompetenz des Betriebs, die Herstellung von Arzneimitteln, sicherzustellen. Dies erlaubt der Apotheke auch weiterhin eine Produktion, die höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird.

Der Service und die hohe Kompetenz der Mitarbeitenden bleiben genauso bestehen wie die Dienstleistungen der Apotheke Dr. Kreyenbühl AG. So profitieren Kunden weiterhin vom Hauslieferdienst (auch nach Arbon) für Medikamente und Sanitätsartikel. Zudem wird das bestehende Sortiment erweitert, wodurch die Kundschaft künftig auch Kosmetika von La Roche-Posay und Louis Widmer vorfindet. Weiter sind dann ebenso Produkte von Weleda oder Holle Baby- und Kindernährmittel Bestandteil des sehr breiten Sortiments.

Die Apotheke verfügt über ein grosses Lager an Arzneimitteln. Langjähriges und gut ausgebildetes Personal garantiert eine seriöse Beratung, die im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Apothekeninhaber steht. Seit 1. April 2014 leitet Alexandra Hahn, Apothekerin und Diplom-Pharmazeutin, die Apotheke. Seit 1. Januar 2016 ist die Apotheke Dr. Kreyenbühl AG ein Unternehmen der Winterthurer Topwell-Gruppe.

Anzeige

Herzlichen Dank für den geschätzten Auftrag.

Netrag AG | Elektroanlagen
9300 Wittenbach | Romanshornerstrasse 57
Tel. 071 292 30 60 | Fax 071 292 30 61
info@netrag.ch | www.netrag.ch

Horn-West ist eine Ergänzung zu den weiteren Coop-Standorten Rorschach, Goldach und Arbon.

«Modern, hell und übersichtlich»

Nachdem die Coop-Filiale in Steinach 2010 wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeit geschlossen wurde, gibt es nun im Nachbardorf wieder einen Coop: Der Basler Grossverteiler investiert rund 1,7 Millionen Franken in den neuen Standort in Horn-West. Mit dem Supermarkt im aktuellen Marktdesign biete Coop eine attraktive Einkaufsmöglichkeit, welche die täglichen Bedürfnisse nicht nur der Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Überbauung optimal abdecke, wie Ivo Dietsche, Leiter der Coop-Verkaufsregion Ostschweiz-Ticino im Interview erklärt.

Ivo Dietsche, wie gross ist die neue Filiale in Horn?
Der neue Coop-Supermarkt in Horn weist eine Verkaufsfläche von rund 520 Quadratmetern auf.

Und welches Angebot erwartet die Kunden?
Auf unsere Kundschaft wartet ein moderner, heller und übersichtlicher Supermarkt. Das umfassende Sortiment wird die täglichen Bedürfnisse optimal abdecken. Die Schwerpunkte des Angebots liegen auf Frischprodukten, einer breiten Bio-Palette und einer attraktiven Auswahl an Weinen und Schaumweinen.

«Horn-West bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, die bisherigen Standorte am oberen Bodensee zu ergänzen.»

Mit welchem Umsatz und welcher Kundenfrequenz rechnen Sie?
Umsatz- und Kundenzahlen oder Erwartungen einzelner Verkaufsstellen geben wir nicht bekannt. Mit der attraktiven Lage direkt an der Seestrasse, einem vielseitigen Sortiment und einem tollen Kundenservice sind wir überzeugt, eine grosse Kundschaft anzusprechen. Wir glauben, dass sich der neue Coop in Horn nach einer gewissen Angewöhnungsphase in der Bevölkerung als Einkaufsstandort etabliert.

Coop hat im vergangenen Herbst sein neues Filialkonzept präsentiert, namentlich mit einem an Dorfläden und Markthallen erinnernden Auftritt, der nun Zug und Zug umgesetzt werden soll. Ist davon in Horn-West schon etwas zu sehen?
Ja, wie in allen neuen Verkaufsstellen wird das aktuelle Ladenkonzept von Coop auch in Horn umgesetzt. Es schafft – mit viel Holz, echten Backsteinmauern und warmer Beleuchtung – ein Ambiente, das «Marktstimmung» aufkommen lässt.

Weshalb hat sich Coop für diesen Standort entschieden?
Die Lage an der Seestrasse 111-113 in Horn bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, die bisherigen Standorte am oberen Bodensee zu ergänzen. Aus Erfahrung wissen wir, dass unsere Kunden grosszügige, ebenerdige Parkplätze direkt vor der Verkaufsstelle schätzen. So gesehen erfüllt der Standort die Anforderungen der Kunden ideal und lässt in Bezug auf einen bequemen und schnellen Einkauf keine Wünsche offen.

Coop betreibt in der Region schon eine ganze Anzahl grösserer Filialen in Romanshorn, Arbon, Goldach und Rorschach. Welchen Stellenwert nimmt das Geschäft in Horn-West ein?
Wir richten uns mit der neuen Verkaufsstelle sowohl an die lokale Bevölkerung von Horn und der umliegenden Orte als auch an die Pendler, die täglich zwischen Rorschach, Arbon und Romanshorn verkehren.

Text: Urs Fitze
Bilder: Stéphanie Engeler

IMMER GERÜSTET FÜR
HÖCHSTLEISTUNGEN.

VISIERE, GERÜSTE, NOTDÄCHER UND MEHR.

Baugerüste
Bläsi AG

BAUGERÜSTE BLÄSI AG
Rorschacherstrasse 58
9424 Rheineck

Tel. 071 886 06 60
www.baugerueste-blaesi.ch

Ihr Projekt
& Unser Know-how

perfekt kombiniert

Herzlichen Dank für das Vertrauen

Hälg & Co. AG Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär
Lukasstrasse 30, 9008 St.Gallen, Tel. +41 71 243 38 38, stgallen@haelg.ch, **www.haelg.ch**

hälg
BUILDING SERVICES GROUP

Schoch
Metallbau AG

Der flinke Appenzeller

Walke 45, 9100 Herisau
Telefon 071 353 04 60
www.schochmb.ch

Flachdach Abdichtungen
Sanierung/Reparaturen
Bauspenglerei
Dachbegrünungen

TECTON AG Pfäffikon
Witzbergstrasse 22
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 31 11

TECTON®

MACHT BAUTEN DICHT

tecton.ch

«Das Interesse ist riesig»

Roman Koller ist ausgebildeter Immobilienvermarkter und Immobilienbewirtschafter – beides mit eidg. Fachausweis. Seine Aufgaben bei Fortimo sind vielfältig: Verkaufsberatung, Vermarktung Wohneigentum, Mandatsleitung für Neubau und Einzelobjekte, Akquisition und Bearbeitung neuer Verkaufsmandate für Dritte, Betreuung externer Verkaufsmandate, Mitwirkung im Entwicklungsprozess neuer Wohneigentumsprojekte sowie Unterstützung in der Akquisition neuer Grundstücke. In seiner Freizeit spielt Roman Koller gerne Fussball, fährt Ski oder Bike und hört Musik.

Roman Koller:

«Gemessen am Ausbaustandard stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis»

«Wir sind im Sommer 2016 in die Vermarktung der 67 Eigentumswohnungen der Überbauung Horn-West eingestiegen. Schon am ersten Event hatten wir über 300 Gäste, das Interesse war riesig und hat seither kaum nachgelassen. Das beweist die hohe Qualität dieser Siedlung. Minergiestandard, Komfortlüftung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Storen, zeitgemässe Grundrisse, geölte Eichenböden, helle, lichte Räume und ein grosser Balkon, zwei Nassräume, davon jeweils eine nur über das Hauptschlafzimmer zugänglich, hochwertige Küchengeräte mit der Spüle statt des Kochherdes im Raum, um das Abluftgeräusch zu minimieren, Waschmaschinen und Tumbler in einem belüfteten Abstellraum in der Wohnung, dazu ein Supermarkt in der übrigens vollkommen verkehrsfreien Siedlung, der nahe See, die steuergünstige Gemeinde, massgeschneiderte Stockwerkeigentumsverträge für jedes Gebäude mit jeweils zwölf bis 15 Wohnungen: Das sind die Trümpfe. Und die Preise der Wohnungen sind angemessen. Gemessen am Ausbaustandard stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis. Dazu kommt ein Wohnungsmix, der die verschiedensten Bedürfnisse anspricht. Damit schaffen wir auch automatisch eine gute Durchmischung mit Paaren, Familien und Single-Haushalten.

Ich bin seit 16 Jahren in der Immobilienvermarktung tätig, seit zwölf Jahren bei der Fortimo AG, da weiss man aus den vielen Kundengesprächen schon recht gut, was am Markt gefragt ist. Heute wechseln die Bedürfnisse weit schneller als früher. Die erwähnten Eichenböden oder die offenen Küchen wären noch vor wenigen Jahren nicht angekommen, heute sind sie sehr gefragt, und schon morgen kann es wieder anders sein.

Wir haben über die Hälfte der Wohnungen bereits verkauft. Unsere aufwendigen Broschüren mit vielen Visualisierungen helfen beim Kaufentscheid. Seit Kurzem haben wir auch eine komplett eingerichtete Musterwohnung und eine weitere fertiggestellte, aber unmöblierte Wohnung. Das unterstützt den Verkauf zusätzlich. Ich bin sehr zuversichtlich, dass schon mit dem Erstbezug im Spätherbst ein Grossteil der Wohnungen im Besitz stolzer Eigentümerinnen und Eigentümer sind.»

«Ich mag den Kundenkontakt»

Adrian Pfister hat die Weiterbildung zum Immobilien-Vermarkter gemacht und schliesst nun mit eidg. Fachausweis ab. Er ist ausgebildeter Kaufmann mit eidg. Fachausweis (Treuhand). Seine Aufgaben bei Fortimo umfassen die Erstvermietung von Wohn- und Gewerbeflächen der Fortimo-Projekte sowie die Unterstützung in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios. In seiner Freizeit kocht Adrian Pfister gerne, spielt Squash oder steht auf dem Snowboard – und wenn immer möglich begibt er sich auf Reisen.

«Horn-West ist eine sehr überzeugende Überbauung in einem nicht minder überzeugenden Umfeld: Eine Super-Lage nah am See, eine steuergünstige Gemeinde, schöne, hochwertige Mietwohnungen: Was will man mehr? Und doch waren wir von der grossen Nachfrage nach unsern Mietwohnungen überwältigt: Schon im März 2017 hatten wir sämtliche Wohnungen vermietet, rund vier Monate vor deren Bezug. Dazu beigetragen hat sicher der Wohnungsmix mit verschiedenen Grundrissen und unterschiedlicher Zimmerzahl. Da war für jedes Bedürfnis etwas dabei.
Ganz so einfach ist die Vermietung von neu gebauten Wohnungen nicht immer. Da braucht es neben einem guten Marketing auch Überzeugungsarbeit – vor allem dann, wenn das Angebot am Markt gross ist. Wir schreiben die Wohnungen hauptsächlich im Internet aus, schalten dazu aber auch Inserate in der Presse, etwa wenn es um eine Informationsveranstaltung geht. Diese Anzeigen helfen auch, uns als Firma allgemein bekannter zu machen. Ganz besonders freue ich mich auf die bevorstehenden Kundenveranstaltungen mit zwangsloser, gemütlicher Atmosphäre, die es uns ermöglichen, den künftigen Bewohnern und der Öffentlichkeit das Projekt ‹Horn-West› vor Ort näher zu bringen.
Das Schönste an meinem Beruf als Immobilienvermarkter ist für mich der tägliche Kundenkontakt, sei es am Telefon, bei einem Beratungsgespräch oder bei einer Besichtigung. Während meiner KV-Lehre im Treuhandbereich sowie meiner mehrjährigen Tätigkeit als Immobilienbewirtschafter hat mir der persönliche Kontakt zu Kunden schon etwas gefehlt. Darum habe ich mich für eine Zusatzausbildung entschieden. Seit Oktober 2015 bin in bei der Fortimo AG nun für die Erstvermietung zuständig und komme damit auch regelmässig aus dem Büro. Das und die Arbeit in unserem motivierten Team gefallen mir sehr.»

Adrian Pfister:

«Schon im März 2017 hatten wir sämtliche Wohnungen vermietet.»

mn küchenwelten zum geniessen

Wir gestalten Küchen für Liebhaber von Ästhetik und Funktionalität. Durch gekonntes Zusammenspiel von Material, Farbe, Architektur und Licht entsteht Ihre ganz persönliche Küche. Ob modern, trendig oder klassisch, eines haben alle mn Küchen gemeinsam. Es sind immer Unikate, Lebensräume für Genuss und Spass, Orte der Begegnung, wo man sich wohlfühlt. Lassen Sie sich inspirieren.

colora laccato – Lackfront mit Räuchereiche

Die weissen Lackfronten kontrastieren mit der Natürlichkeit der in Winkeln angeordneten Küchenelemente aus Räuchereiche. Spannend, verspielt.

ligna glas – Glasfront mit Holzelementen

Exklusive Glasfronten, schwebende Arbeitsfläche aus Keramik und Schranke in Nussbaumholz erzeugen spannende Kontraste. Interessanter Materialmix.

MOVANORM AG

9490 Vaduz Wuhrstr. 20 | Tel. 00423 265 47 47 | vaduz@movanorm.ch | www.movanorm.ch
9015 St. Gallen Bionstr. 4 | 071 310 22 50 | **7000 Chur** | Comercialstr. 23 | 081 258 43 43
8834 Schindellegi Schulhausstr. 17, 055 410 34 34 | **8057 Zürich** | Berninastr. 11 | 044 318 80 80

wmpsenn

IDEEN SICHTBAR MACHEN