

Areal Alp St. Margrethen



## Areal Alp St. Margrethen – Wohnen und Arbeiten direkt am Bahnhof. Ein überzeugendes Gesamtkonzept an Toplage.

Das Areal Alp ist eine aus fünf Wohn-/Gewerbehäusern sowie einem Gastronomiebetrieb im historischen Güterschuppen bestehende Überbauung. Das Areal besticht durch seine Zentrums Lage direkt beim Bahnhof St. Margrethen und dem Mix aus Wohnen, Gewerbe, Quartierplatz und Grünanlagen, welche für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Direkt angrenzend und in das Areal integriert, entsteht das Schreiner-Kompetenzzentrum des Kantons St. Gallen.

Wohnungen

**90**

Gewerbe, Büro & Gastro in m<sup>2</sup>

**2'000**

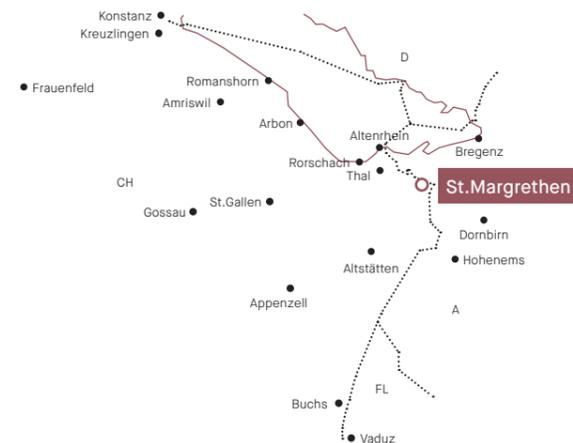
Geplanter Baustart

**2025**

## Die Gemeinde St. Margrethen – das Tor zur Ostschweiz.

Eingebettet zwischen dem Alten Rhein und dem Appenzeller Vorderland wird der Grenzort St. Margrethen als «Tor zur Ostschweiz» bezeichnet.

St. Margrethen ist verkehrstechnisch ideal erschlossen und mit dem Auto wie auch den öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Neu hält der Zug am Bahnhof St. Margrethen im 15-Minuten-Takt und bietet eine sehr gute Anbindung nach St. Gallen, Chur, Zürich, Bregenz oder München. Vom SBB-Bahnhof St. Margrethen aus ergänzen die Schweizer Postautobetriebe und die RTB den regionalen öffentlichen Verkehr. Punkten kann die Gemeinde nebst ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung auch durch die Nähe zum Flughafen Altenrhein.



In St. Margrethen befinden sich namhafte Unternehmen wie die Bauwerk Parkett AG, die Sun-Snack AG und die Stadler Rail AG. Im Weiteren trumpft die Gemeinde mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie dem Einkaufszentrum Rheinpark auf. Weit über die Region hinaus bekannt ist das Mineralheilbad.

Für Familien ist das vollständige Volksschulangebot vom Kindergarten bis zur Oberstufe mit der dazugehörigen Infrastruktur besonders attraktiv.







### Situation | M 500

A	Schreiner-Kompetenzzentrum
B1	Gewerbe / Wohnen
B2	Ausstellung
B3	Büro- und Wohnturm
C1-C2	Wohnen
D	Gastronomie / Kleinbüros

0 5 10 15 20 25



Stadler Rail

A Schreiner-Kompetenzzentrum

B3 Büro- und Wohnturm

B2 Ausstellung

B1 Gewerbe / Wohnen

D Gastronomie / Kleinbüros

Passerelle

Quartierplatz

Wohngarten

C1 Wohnen

C2 Wohnen

Bahnhof St. Margrethen

Bahnhofsplatz

Industriestrasse

Parkstrasse

Johannes-Brasselstrasse

## Das Areal Alp steht für eine vielfältige Nutzung mit Quartierplatz und städtischem Charakter.



**Projekt** Das Areal besticht durch seine Zentrums-lage direkt beim Bahnhof St. Margrethen und befindet sich zwischen Quartierplatz, dem neuen Schreiner-Kompetenzzentrum, Gewerbebetrieben sowie Mehr- und Einfamilienhäusern.

Die Entwicklung des Areals sieht eine vielschichtige Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, einem Restaurant im alten Güterschuppen und einem belebten Quartierplatz, ergänzt durch naturnah gestaltete Grünanlagen, vor. Der neue Platz dient als Stadtraum der Begegnung und Kommunikation und soll, durch die sich aus der vielfältigen Nutzung ergebenden Frequenz, eine erweiterte Zentrumsfunktion wahrnehmen. Insgesamt überzeugt die Überbauung durch ihre hohe Aufenthaltsqualität mit Charakter.



**Wohnen** Es sind 90 Wohnungen mit 1,5- bis hin zu 4,5-Zimmern und verschiedenen Grundriss-typologien konzipiert, welche je nach Lage inner-halb des Areals für Jung und Alt, für Familien oder Singles geeignet sind. So flankieren die eher städtischen Woh-nungen (B1/B3) den neuen Quartierplatz, wohingegen die Familienwohnungen (C1/C2) den inneren Grünraum umrahmen. Dieser Arealbereich enthält die niedrigsten Gebäude. Sie bilden den Übergang zu den benachbarten Mehr- und Einfamilienhäusern.



**Gewerbe/Büro** Im Erdgeschoss der Häuser B1–B3 sind Gewerbe, Ausstellungsflächen und Büros vorgesehen. Aufgrund der verkehrstechnischen Anbindung und Frequentierung des Areals, ist die Wahl des Standorts für unterschiedlichste Gewerbe- und Dienst-leistungsbetriebe sehr interessant. Auf Wunsch kann die Bürofläche im Haus B3 (1. OG) in Wohnen geändert werden.



**Gastronomie** Auch das geplante Restaurant im «alten» Güterschuppen profitiert von der künftigen Frequentierung durch Nutzer des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof, Bus, Postauto), Schüler, Lehrer und Bewohner des Areals sowie über 1'500 Mitarbeitenden der nahe gelegenen Unternehmen.



**Fachschule** Das angrenzende Kompetenzzentrum der Schreiner\*innen befindet sich innerhalb des Planungsperimeters des Areals, ist jedoch selbstständig organisiert. Eigentümerin ist der Verband der Schreinermeister und Möbelfabrikanten. Gemeinsame Synergien werden bereits bei der Planung berücksichtigt.



## Ein neuer urbaner Knotenpunkt für Jung & Alt. Modern, adäquat und einladend.



**Umwelt & Ressourcen** Zukunftsgerichtet und nachhaltig ist die Ausrichtung der neuen Überbauung. Realisiert im Standard Minergie®, mit einer hinterlüfteten Fassade, einer Wärmeerzeugung und Kühlung mittels Erdsonden und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern bilden die Basis des Konzepts. Die naturnahe Umgebungsgestaltung, die Begrünung und Brunnen als Wasserquellen unterstützen zudem die hohe Aufenthaltsqualität. Um eine Reduktion des Betonverbrauchs zu erreichen, werden die Haustechnikleitungen nicht eingelegt. Des Weiteren wird wo möglich Recycling-Beton eingesetzt. Der Bestandsbau des Güterschuppens wird bewusst stehen gelassen, statt abgerissen. Nebst seiner Wiederverwendung mit neuer Nutzung, verleiht er dem Areal einen identitätsstiftenden Charakter.



**Architektur & Städtebau** Den nordseitigen Abschluss zum Bahngleis bildet die «alte» Güterschuppenanlage. Auf der Gegenseite flankiert der 30 Meter hohe Kubus den Platz und markiert den Übergang vom Verkehrsraum zum Areal, ohne die visuelle Durchlässigkeit nach Osten hin zu blockieren. Südlich wird das Quartier an allen vier Ecken von einem Baukörper gefasst. Die zueinander versetzten Volumina und Zwischenräume schaffen allseitige visuelle Blickbezüge, fassen und begrenzen den Zwischenraum so weit, dass der intimere Charakter des privaten Erholungsraums gewahrt bleibt. Verschieden gestaltete Fassaden unterstreichen visuell die vorgesehene Nutzung des jeweiligen Teilareals.



**Erschliessung** Die Überbauung wird durch eine neue Gemeindestrasse von Süd nach Nord erschlossen. Unter dem Areal entsteht eine Tiefgarage, um die Verkehrsflächen und die oberirdischen Abstellflächen für Fahrzeuge zu minimieren. Aufgrund der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird die Anzahl Parkplätze bewusst reduziert. Das Areal soll durch die Umgebungsgestaltung und Fuss-/Fahrradwege weitestgehend verkehrsfrei werden.



**Zukunftstrends** Dem Ensemble wird eine Nutzungsflexibilität für künftige Entwicklungen als Reaktion auf geänderte Bedürfnisse von Mensch und Umwelt mitgegeben. So sind teils die Raumhöhen oder der Bodenaufbau höher dimensioniert, um einen Nutzungswechsel umzusetzen. Das Leitungskonzept der Haustechnik unterstützt diese Flexibilität massgeblich.



D

A

B3

B1

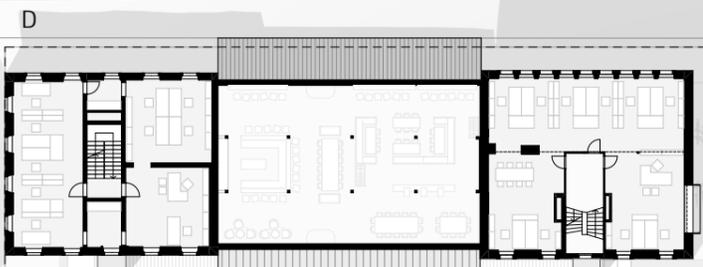
B2

C1

C2

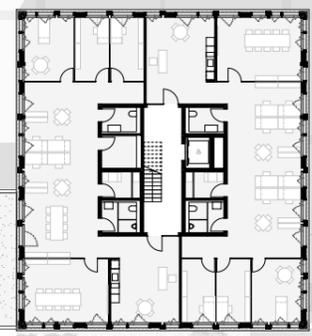
Erdgeschoss | M 500





A

B3



B1

B2



C1



C2



Obergeschoss | M 500

0 5 10 15 20 25



D

A

B3

B1

B2

C1

C2

Attikageschoss | M 500





**Standard Minergie®** Die Gebäude B1, B2, B3, C1 und C2 werden nach Minergiestandard 2023 gebaut.

**Fassade** Konstruktion mit Betonstützen und teils in Mauerwerk mit Mineralwolldämmung und hinterlüfteten Alucobond-Elementen (B1-B3) resp. hinterlüfteter Holzschalung (C1, C2) | Raumhohe Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff-Aluminium mit Dreifach-Isolierverglasung | Hauseingangstüren in Glas-/Metallkonstruktion | Alu-Verbundraffstoren bei allen Fenstern | Senkrechtmarkisen bei Balkonen | Gelenkarmmarkisen bei rückversetzten Terrassen Attika.

**Dach** Flachdach mit bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung | Über Tiefgarage Flachdachaufbau mit Abdichtung, Wurzelschutz und Begrünung.

**Elektroinstallationen** Neuer Trafo auf Areal, gehört der politischen Gemeinde | Neuer Arealverteiler für Areal Alp mit Schreinerfachschule | Jede Wohnung inkl. Keller mit separater Messung | Allgemeinräume, Aussenbeleuchtung und Einstellhalle mit Bewegungsmeldern auf allgemeine Messung | Zuleitung und Hauptverteilung mit Zähler im Garderobenschrank oder Abstellraum | Anschlussdosen Multimedia für TV / Radio und Telefon in sämtlichen Zimmern, Einbauleuchten in Küchen und Korridoren | Büro und Gewerberäume mit Zuleitung und Unterverteilkasten pro Mieteinheit.

**Photovoltaikanlage / E-Mobilität** PV-Anlage mit einer Leistung von total ca. 120'000 kW auf verschiedenen Dächern | Via Arealverteiler gekoppelt mit der PV-Anlage des Schreiner-Kompetenzzentrums, um Synergien zu nutzen | E-Ladestationen in der Tiefgarage (20%).

**Heizungsanlage** Wärmeerzeugung mit reversibler Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden | Wärmeabgabe mittels Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierungen in den Wohnungen und mit Heizkörper und Unterflurkonvektoren der Gewerbe- und Büroflächen | Die Energiezählung erfolgt zentral.

**Free-Cooling** Im Sommer kann die Fussbodenheizung auf Geocooling-Betrieb umgeschaltet werden.

**Lüftungsanlage** Mechanische Be- und Entlüftung der Tiefgarage | Lüftungsanlagen Nebenräume UG | Grundwohnungslüftungsanlagen mit Luftaufbereitungsgeräten mit WRG auf dem Dach | Horizontale Lüftungsverteilung in abgehängten Decken | Küchen mit Umluftdunstabzugshauben | Auf Wunsch Teilklimaanlage mit Luftaufbereitungsgerät und WRG für Gewerbe- und Büroflächen im UG, Leitungen bis an Mietgrenze.

**Sanitäranlagen** Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizsystem für die Wohnungen, Büros und Gewerbe | Jede Wohnung ist mit Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) ausgestattet | Sanitärapparate und Waschtischmöbel in Nasszellen.

**Küche** Einbauküche mit Kunststeinabdeckung, Fronten Kunstharz beschichtet, innen mit Kunstharz beschichtet | Glaskeramik-Induktionskochfeld, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefriereteil.

**Lift** Rollstuhlgängiger Personenaufzug in C1 und C2 und übergrosser Personenaufzug in B1 und B3 | Erschliessung aller Geschosse.

**Ausbau allgemein** Bodenplattenbeläge in Nasszellen und Eingangsbereichen der Wohnungen | Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen in Parkett | Wände mit Abrieb weiss gestrichen, in Nasszellen teilweise mit Plattenbelägen | Decken in Weissputz Q2, weiss gestrichen | Garderobenschrank eingebaut.

**Nebenräume** Je ein Kellerabteil pro Wohnung | Veloräume im EG und UG | Fertig ausgestatteter Schutzraum | Lager- und Technikraum im UG.

**Einstellhalle** Autoeinstellhalle mit direktem Zugang zum Treppenhaus | Garagentor in Metall mit Elektroantrieb | Brandabschnittstore | Sprinkleranlage, gemeinsam mit Schreinerfachschule.

**Güterschuppen** Sanierung des Güterschuppens | Einfacher Ausbau einer Gastküche | Gastroraum ohne Einrichtungen | Neue Raumunterteilung für die Büroflächen | Einbau neuer WC-Anlagen für Personal und Gäste | Ertüchtigung des Untergeschosses und des Dachstuhls | Mehrheitlich neue Fenster | Neue Haustechnikanlage mit Gastrolüftung unter dem Dach | Neue vorgelagerte Terrasse mit Treppenzugängen, Sitzstufen und Pflanzbereichen.

**Quartierplatz** Attraktiv gestalteter Bahnhofsplatz mit Kies- und Betonbelägen, teils Asphalt | Sitzgelegenheiten | Grünflächen und Bäume | Brunnen.

**Umgebung C1 und C2** Grüner Aussenbereich mit Wegen | Sitzgelegenheiten | Spielplatz | Rasen- und Wiesenflächen und Bäume.

**Strassenräume** Besucherparkplätze und Trottoir entlang der Strassen | Bäume | Unterflurcontainer.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Wir sind Ihr Partner von der ersten Besprechung bis zur Fertigstellung.

Was als erste Idee auf dem Skizzenpapier entstand, hat nun klare Formen angenommen. Das Areal Alp überzeugt durch die Toplage und den vielfältigen Angebotsmix. Die moderne Überbauung ist mit fairen Mietzinsen marktgerecht positioniert und entspricht der aktuellen Nachfrage an Wohn- und Gewerberäumen.

Für ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme. Es würde uns freuen, Ihnen dieses attraktive Renditeprojekt näher vorzustellen.



**Beat Vetterli**  
Dipl. Architekt FH, EMBA  
Vorsitz Geschäftsleitung

T +41 71 886 17 57  
M +41 79 601 19 18  
beat.vetterli@rlc.ch



**Bernhard Jenny**  
DI Architekt, Projektleiter  
Immobilienentwicklung

T +41 71 886 17 25  
M +41 79 571 27 87  
bernhard.jenny@rlc.ch

RLC Architekten AG  
Thalerstrasse 10  
9424 Rheineck

RLC Architekten AG  
St.Gallerstrasse 17  
8400 Winterthur

RLC Imoprojekt AG  
Thalerstrasse 10  
9424 Rheineck

