

ZENTRUMSÜBERBAUUNG



MITTE SENNWALD

INVESTORENDOSSIER

V01 16.12.2024

INHALT

LAGE, GEMEINDE

SITUATION

ÜBERSICHTSPLÄNE

AUSSENANSICHTEN

SYSTEMGRUNDRISSSE

PROJEKTBSCHRIEB

INNENANSICHTEN

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

BAUBESCHRIEB

BERECHNUNGEN

4M WERDENBERG AG

KONTAKT VERKAUF



„Weniger Hektik, mehr Miteinander – Sennwald bietet alles, was man braucht.“

LAGE GEMEINDE

SENNWALD. ZWISCHEN ALPSTEIN UND RHEIN

Sennwald, eine malerische Gemeinde im Kanton St. Gallen, wird bereits im 9. Jahrhundert in der Lebensbeschreibung des heiligen Gallus erwähnt. Die Region, damals als „Sennius“ bezeichnet, liegt ruhig am Fuße des Alpsteins und umfasst heute die fünf Dörfer Haag, Sax, Frümsen, Salez und Sennwald. Im Osten bildet der Rhein eine natürliche Grenze zu Liechtenstein, während die intakte Natur und die umweltschonende Landwirtschaft die Grundlage für zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Mit rund 6.180 Einwohnern schätzen die Menschen hier die hohe Lebensqualität und den tiefen Steuerfuss von 70%, was Sennwald zu einer der zehn günstigsten Gemeinden im Kanton macht. Die Region kombiniert ländliche Ruhe mit einer schnellen Anbindung an die Stadt St. Gallen und das nationale Strassennetz, was sie für Pendler und Familien besonders attraktiv macht.

Darüber hinaus hat sich Sennwald als Wirtschaftsstandort etabliert, an dem High-Tech Industrieunternehmen und innovative Gewerbebetriebe von der guten Erreichbarkeit und den überregionalen Perspektiven profitieren. Der Flughafen Altenrhein ist in weniger als einer halben Stunde erreichbar, was internationale Verbindungen vereinfacht. Sennwald bietet somit eine perfekte Mischung aus Tradition, Innovation und naturnaher Lebensqualität.

MOBILITÄT

NAHE ZENTREN

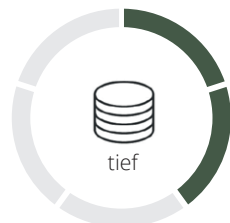
Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten (2019)

		
Vaduz (FL)	18	45
Feldkirch (AT)	20	55
Buchs (SG)	15	25
Altstätten	19	35
St. Gallen	38	76
Winterthur	75	120

UMLIEGENDE GEMEINDEN

Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten (2019)

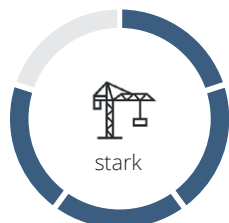
		
Gams	12	18
Grabs	15	20
Rüthi (SG)	6	15
Sevelen	15	37
Wartau	20	45
Oberriet	12	25



Steuern

Einkommenssteuer

Steuerfuss 70%, kantonaler Durchschnitt 112%, (2023 Rang 4 im Kanton)



Bau

aktivität

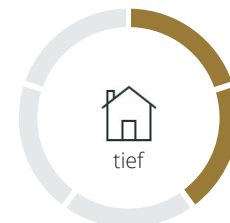
(2018-2022) bewilligt oder neu erstellt 1.5 % vom Bestand, Ø Kanton & CH 0.9%



Bevölkerung

Entwicklung

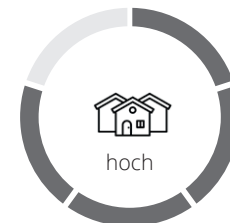
2010-2019 Sennwald + 17%
2010-2019 CH + 9.4 %



Wohnungsmarkt

Leerwohnungsziffer

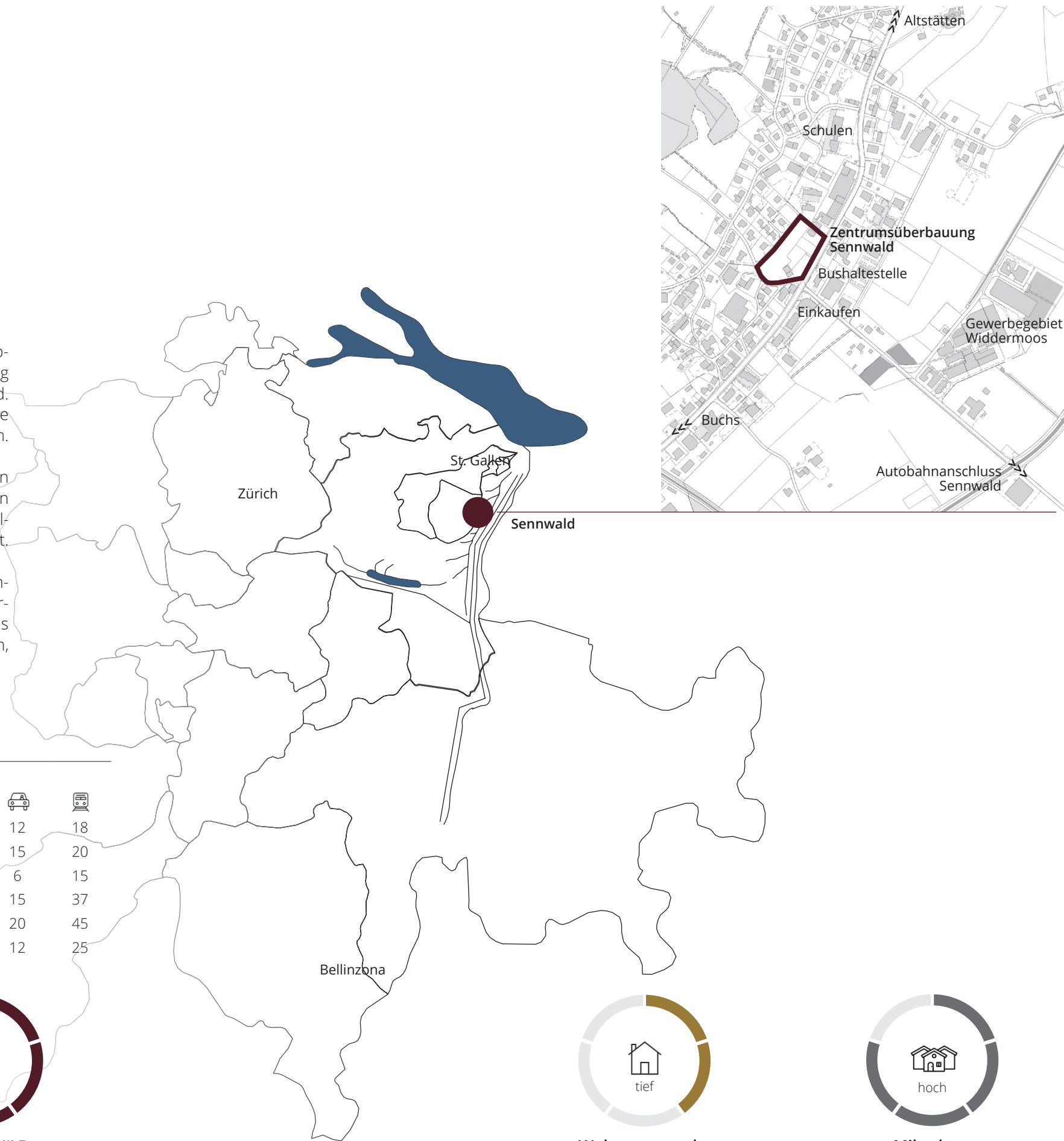
Sennwald 0.6%,
Kanton 1.4%, CH 1.2%

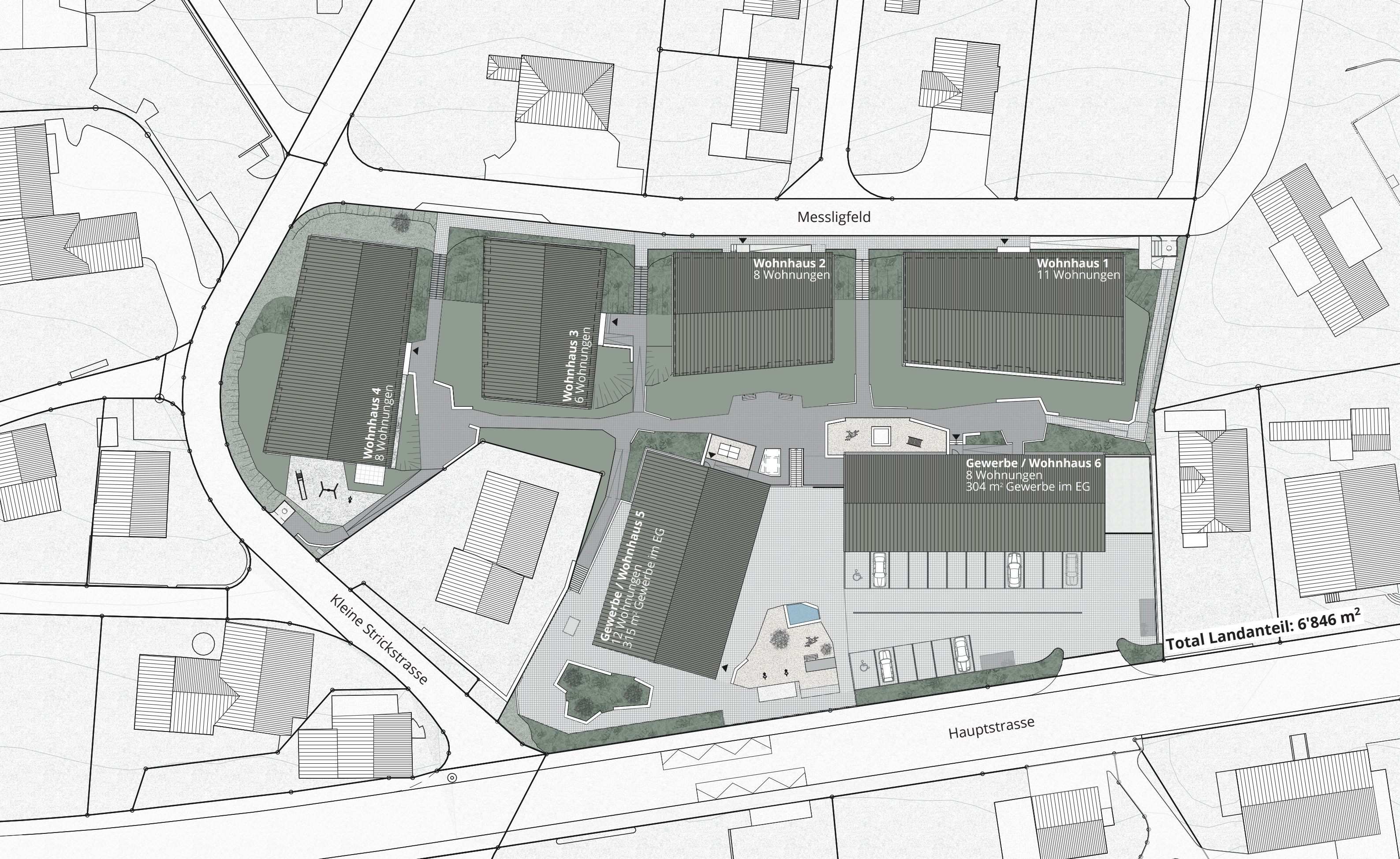


Mikrolage

Zentralität

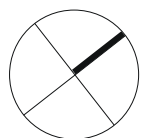
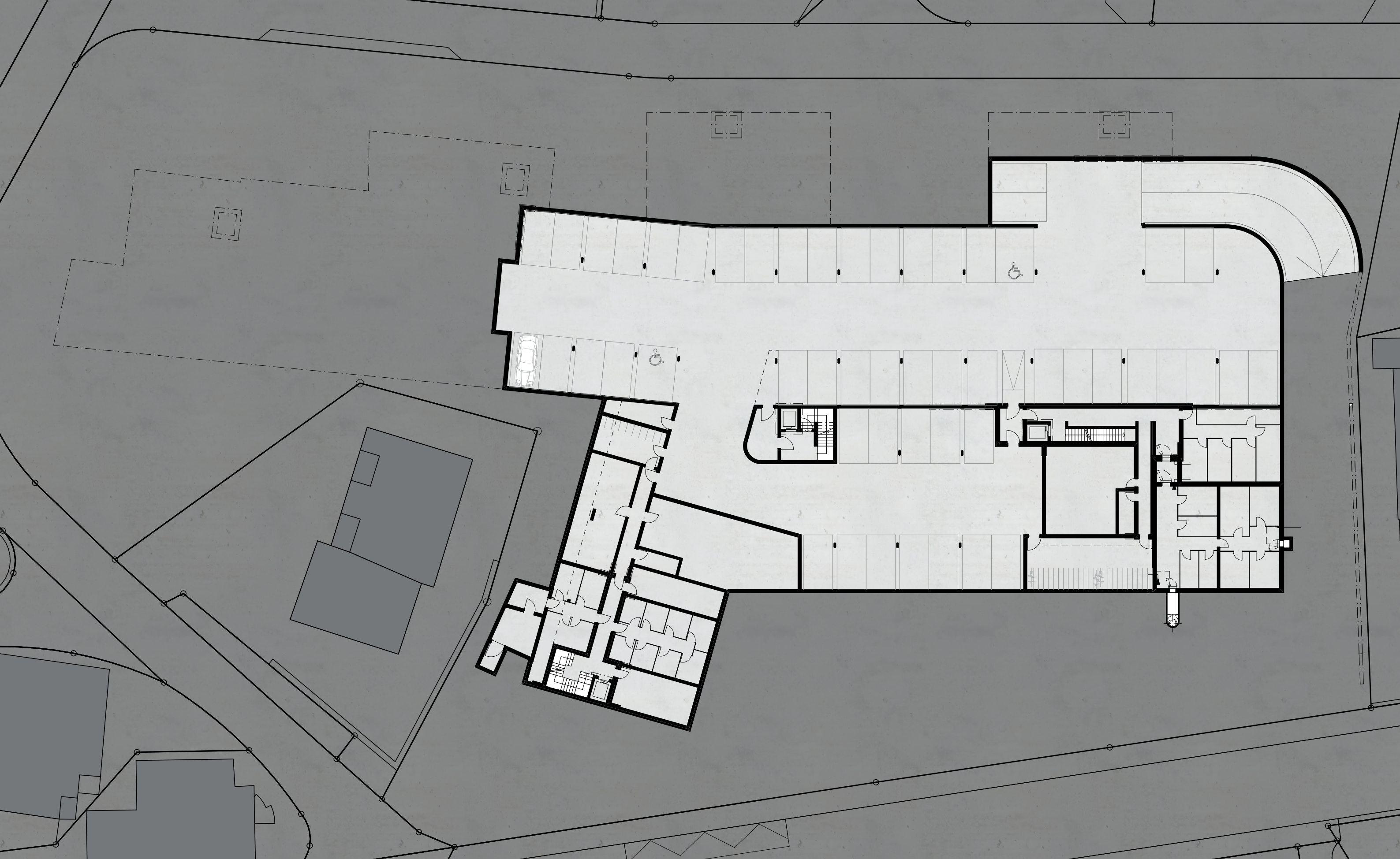
im Dorfzenrum, ÖV, Schulen,
Einkaufen in unmittelbarer Nähe





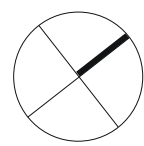
Total Landanteil: 6'846 m²





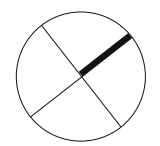
0 10 20 30

Untergeschoss

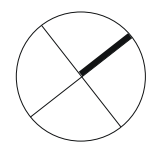


Erdgeschoss





2.5 Zi-WHG (11) 3.5 Zi-WHG (7) 4.5 Zi-WHG (4)



2.5 Zi-WHG (4) 3.5 Zi-WHG (4) 4.5 Zi-WHG (4)



DAFÜR STEHEN WIR

„Mit unseren Kundinnen und Kunden schaffen wir zeitgemässe Lebensräume für Generationen nach uns.“





„Investieren Sie in Nachhaltigkeit – Holz ist ein natürlicher, zukunftssicherer Wert.“





„Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Raum, in dem Kinder auf sicheren Wegen spielen und aufwachsen können.“





WH1 2.1/4.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	107.2 m ²
Nebennutzfläche	3.2m ²
NNF Kellerabteil	11.0 m ²
SUM	121.4 m²
Aussen-Nutzfläche	11.1 m ²

WH1 2.2/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	48.1 m ²
Nebennutzfläche	4.7 m ²
NNF Kellerabteil	5.0 m ²
SUM	57.8 m²
Aussen-Nutzfläche	9.8 m ²

WH1 2.3/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	54.3 m ²
Nebennutzfläche	4.1 m ²
NNF Kellerabteil	5.5 m ²
SUM	63.8 m²
Aussen-Nutzfläche	9.8 m ²

WH1 2.4/3.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	82.0 m ²
Nebennutzfläche	3.7 m ²
NNF Kellerabteil	7.3 m ²
SUM	93.0 m²
Aussen-Nutzfläche	11.3 m ²



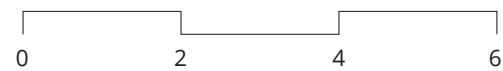


WH2 2.1/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	59.5 m ²
Nebennutzfläche	2.5 m ²
NNF Kellerabteil	6.1 m ²
SUM	68.2 m²
Aussen-Nutzfläche	11.0 m ²

WH2 2.2/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	49.1 m ²
Nebennutzfläche	3.9 m ²
NNF Kellerabteil	5.3 m ²
SUM	58.3 m²
Aussen-Nutzfläche	10.3 m ²

WH2 2.3/3.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	89.1 m ²
Nebennutzfläche	3.3 m ²
NNF Kellerabteil	8.8 m ²
SUM	101.2 m²
Aussen-Nutzfläche	10.9 m ²





Systemgrundriss WH 5

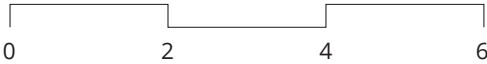


WH6 2.1/3.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	87.3 m ²
Nebennutzfläche	3.7 m ²
NNF Kellerabteil	9.9 m ²
SUM	101.0 m²
Aussen-Nutzfläche	10.4 m ²

WH6 2.2/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	62.7 m ²
Nebennutzfläche	4.1 m ²
NNF Kellerabteil	6.7 m ²
SUM	73.4 m²
Aussen-Nutzfläche	9.4 m ²

WH6 2.3/2.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	63.2 m ²
Nebennutzfläche	3.0 m ²
NNF Kellerabteil	9.7 m ²
SUM	75.8 m²
Aussen-Nutzfläche	9.4 m ²

WH6 2.4/3.5 ZI-WHG OG2	
Hauptnutzfläche	87.4 m ²
Nebennutzfläche	3.7 m ²
NNF Kellerabteil	12.3 m ²
SUM	103.4 m²
Aussen-Nutzfläche	9.4 m ²





„Ein Dorfplatz voller Leben – wo Menschen sich begegnen, Geschichten entstehen und Gemeinschaft wächst.“



PROJEKT BESCHRIEB

INNOVATIVE HOLZBAUWEISE FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Mit dem Ziel, einen lebendigen, zukunftsorientierten Dorfkern zu schaffen, haben sich im Herbst 2018 vier engagierte Unternehmer in Sennwald zur 4M Werdenberg AG zusammengeschlossen. Südlich der alten Teppichweberei, im Gebiet Läui, wurde dieser visionäre Plan verwirklicht.

Entstanden ist ein flexibles Konzept, das Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit und Erholung in perfektem Einklang vereint. Zwei Mehrfamilienhäuser mit einem wiederkehrenden, effizienten Grundriss bieten Raum für ein modernes und nachhaltiges Leben. Die durchdachte Anordnung der Holzbauten sorgt nicht nur für eine harmonische Integration in die Umgebung, sondern gewährt gleichzeitig Privatsphäre bei gleichzeitigem Gemeinschaftsgefühl. Die Balkone sind geschickt ausgerichtet, um unerwünschte Blicke abzuschirmen, während die parkähnliche Anlage mit großzügigen Gemeinschaftsflächen und Spielplätzen zu sozialen Begegnungen und Erholung einlädt.

Das gesamte Ensemble überzeugt durch eine klare, ästhetische Architektur: Asymmetrische Satteldächer der rückwärtigen Gebäude fügen sich harmonisch in das Gelände ein, während die Walmdächer der Gewerbegebäude an die regionale Architekturtradition anknüpfen. Die Holzfasaden in verschiedenen Ausführungen und Oberflächen verleihen den fünf Gebäuden eine warme, einladende Ausstrahlung und tragen gleichzeitig zur Nachhaltigkeit bei.

Besonders hervorzuheben ist die Entscheidung, die Gebäude in moderner Holzbauweise zu errichten. Diese sorgt nicht nur für eine herausragende Energieeffizienz und geringere CO₂-Emissionen, sondern verbessert auch die Lebensqualität der Bewohner. Das natürliche Material Holz trägt zu einem gesunden Raumklima bei, sorgt für eine angenehme Akustik und schafft eine behagliche Atmosphäre. Die Terrassierung der Anlage ermöglicht den Wohnungen in der hinteren Reihe wunderschöne Ausblicke auf das Liechtenstein und das Rheintal.

Die zweigeschossige Tiefgarage und die Außenparkplätze bieten insgesamt Platz für 123 Fahrzeuge. Zudem ist eine einfache Anbindung an die Kantonsstraße gewährleistet. Die Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich nur wenige Meter entfernt, was den Bewohnern eine bequeme Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht. Der Verkehr wird durch ein filigranes Wartehaus optisch und räumlich vom Fußgängerbereich getrennt, sodass eine ruhige und angenehme Atmosphäre auf der gesamten Anlage herrscht.

Zusätzlich zur funktionalen Nutzung des Parkplatzes bieten sich die Möglichkeit, diesen phasenweise für gemeinschaftsstiftende Aktivitäten wie Feste, Märkte oder Veranstaltungen zu nutzen. Diese flexible Nutzung fördert das soziale Miteinander und stärkt den Gemeinschaftsgeist der Bewohner und der gesamten Region.

Mit dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung trägt die 4M Werdenberg AG nicht nur zur Verbesserung der Lebensqualität, sondern auch zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaft bei.



"Mieten und entspannen – Wohlfühl-Wohnungen im Holzbau."



„Schlicht im Design, stark in der Funktion – Bäder und Küchen
für den modernen Alltag.“



NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG



In der neuen Holzbausiedlung mit 53 Wohnungen wird die Energieversorgung durch nachhaltige Technologien wie Erdwärmesonden und Luft-Wasser-Wärmepumpen gewährleistet, die CO2-neutral heizen und warmes Wasser liefern. Zusätzlich speist eine Photovoltaikanlage auf den Dächern Strom in das System ein, wodurch die Siedlung unabhängiger von externen Energiequellen



wird. Diese Nutzung erneuerbarer Energien trägt zum Klimaschutz bei und reduziert den ökologischen Fußabdruck. Finanziell garantiert dieses Konzept langfristig stabile und planbare Betriebskosten. Die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien hält die Kosten niedrig, was die Siedlung sowohl ökologisch als auch finanziell attraktiv macht.

BAUBESCHRIEB

Allgemeines
Die Bauweise und Innenausstattung entsprechen den aktuellen Anforderungen und erfüllen die SIA-Normen.

Bauweise
Untergeschoss, Fundamente, Bodenplatte, Decke UG/EG, Treppenhauskern, Decken über EG-Haus 5+6 sowie sämtliche erdberührende Bauteile in Beton. Die restlichen Außenwände, Innenwände, Decken und das Dach in Holzelementbauweise.

Fassade
Die äußere Bekleidung erfolgt mit einer stehenden, geschlossenen Holzschalung, in dunklem und hellem Braun.

Fenster/Aussentüren
Kunststoff/Alu, 3-fach Isolierverglasung nach Energienachweis und Schalldämmwert Rw gemäß SIA 181. Außen in RAL 8014 (Sepiabraun) metall-einbrennlackiert. Hau-seingangstüren aus Metall mit Glasfüllung.

Dach
Steildach mit Tondachziegeln in Anthrazit. Haus 6 mit Indach-PV-Anlage von 78,78 kWp (Häuser 1-5 optional).

Sonnenschutz
Verbunddrafflamellenstoren mit Elektroantrieb, Farbe RAL 8014 (Sepiabraun), Balkonbesschattung mittels Markisen. Beschattung Gewerberäume in Haus 5 und 6 optional.

Heizungsinstallationen
Kombination aus Erdwärmesonden und Luft-Wasser-Wärmepumpen für Warmwasser und Bodenheizung, kühlung Gewerbe und Wohnungen Haus 5 & 6 mittels Freecooling-System, Haus 1-4 optional.

Elektroinstallationen
Die Elektroinstallation und Auswahl der Systeme wird durch einen Fachplaner gemäß Budget festgelegt.

Lüftung
Mechanische Belüftung für Einstellhalle, Keller-, Neben- und Technikräume. Nasszellen und Waschräume ohne Fenster werden durch Einzelraumabluftventilatoren belüftet. Eine separate Lüftungsanlage für Gewerbe mit Luftverteilung bis Mietfläche ist vorgesehen.

Wand und Bodenbeläge (Budgetbeträge)
Teppichbeläge: CHF 40.-/m² inkl. 8,1 % MwSt., unverlegt.
Plattenbeläge: CHF 50.-/m² inkl. 8,1 % MwSt., unverlegt.
Parkett: CHF 50.-/m² inkl. 8,1 % MwSt., unverlegt.

Umgebung
Grundbepflanzung, Blockstufen, Sitzbänke, Winkelelemente und Spielgeräte gemäß Umgebungsplan. Sickerfähige Beläge für Hauptzugangswege sowie Vor- und Parkplätze.

Käuferwünsche
Änderungen und/oder Abklärungen auf Wunsch der Käufer sind grundsätzlich möglich. Der Aufwand wird mit CHF 130.-/Std. inkl. 8,1 % MwSt. verrechnet. Änderungen können zu Terminverschiebungen führen, wodurch Terminansprüche erlöschen.

Hinweis
Dieser Kurzbaubeschrieb dient zur allgemeinen Information, erfolgt ohne Gewähr und ist eine Zusammenfassung des detaillierten Baubeschriebs.

FLÄCHENNACHWEIS

Gebäude	2.5 Zi-Whg		3.5 Zi-Whg		4.5 Zi-Whg		SUM	NWF Total
Wohnhaus 1	6		2		3		11	779.24 m²
Wohnhaus 2	5		3		0		8	525.87 m²
Wohnhaus 3	1		3		2		6	532.95 m²
Wohnhaus 4	1		2		5		8	749.65 m²
Wohnhaus 5	10		2		0		12	554.78 m²
Wohnhaus 6	4		4		0		8	593.10 m²
Total Whg / NWF	27	50%	16	30%	10	20%	53	3'735.59 m²

Gewerbeflächen	
Wohnhaus 5	315.94 m²
Wohnhaus 6	304.07 m²
Total NF (Gewerbe)	620.01 m²
Total NF (Wohnen & Gewerbe)	4'355.60 m²

NWF ist ohne Erschliessungsfläche und Treppenhausflächen gerechnet. Es sind nur die farbig schraffierten Flächen auf den Plänen zusammengerechnet.

PROJEKTSTAND

Bewilligtes Bauprojekt (April 2024)

VOLUMENNACHWEIS

	warm	kalt Keller	
Wohnhaus 1	4'049.73 m³	935.96 m³	4'985.69 m³
Wohnhaus 2	2'593.56 m³	923.53 m³	3'517.09 m³
Wohnhaus 3	2'582.64 m³	727.94 m³	3'310.58 m³
Wohnhaus 4	3'623.88 m³	963.65 m³	4'587.53 m³
Wohnhaus 5 (Gewerbe)	1'436.94 m³		1'436.94 m³
Wohnhaus 5 (Wohnen)	3'297.53 m³	1'621.82 m³	4'919.35 m³
Wohnhaus 6 (Gewerbe)	1'400.00 m³		1'400.00 m³
Wohnhaus 6 (Wohnen)	3'372.14 m³	1'423.07 m³	4'795.21 m³
	1.UG	2.UG	
Tiefgarage	6'584.98 m³	5'651.71 m³	12'236.69 m³
Total			41'189.08 m³



Die 4M Werdenberg AG ist eine stark regional verankerte Gesellschaft, die sich auf die Immobilienentwicklung spezialisiert. Als Management-Team bestehend aus Daniel Alpiger, Heinz Hanselmann, Christof Lippuner und Norbert Tinner bringen wir unsere vielseitige Expertise in den Bereichen Holzbau, Elektrik, Treuhand, Architektur, Energie und Metallbau ein. Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit ermöglicht es uns, Projekte aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten und erfolgreich umzusetzen.

Unser Ziel ist es, die Wertschöpfung in der Region zu fördern und langfristig zu erhalten. Im Zentrum unserer Tätigkeit stehen der Erwerb, die Errichtung sowie der Aus- und Umbau von Liegenschaften, wobei wir besonderen Wert auf die nachhaltige Entwicklung unserer Immobilienprojekte legen. Diese berücksichtigen sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte und schaffen zukunftsfähige Lösungen.

Durch unsere nachhaltige und lokal orientierte Arbeitsweise tragen wir entscheidend zur regionalen Entwicklung bei und stärken den Wirtschaftsstandort. Mit unseren Projekten möchten wir nicht nur die Lebensqualität in der Region erhöhen, sondern auch einen nachhaltigen Mehrwert schaffen.



Daniel Alpiger



Heinz Hanselmann



Christof Lippuner



Norbert Tinner

KONTAKT VERKAUF

GRUNDEIGENTÜMER & PROJEKTENTWICKLER



4M Werdenberg AG
Erlenstrasse 2
9466 Sennwald

BAUHERRENVERTRETUNG



Alpiger Living AG
Walchstrasse 2
9466 Sennwald

Thomas Lehmann
+41 79 632 07 10
+41 81 750 44 58
t.lehmann@alpiger-living.ch

