

Abbrechnen oder sanieren?

Wie ein 36-jähriger Wohnblock den Minergiestandard erhält.

In der Schweiz gibt es immer weniger Raum für Neubauten. Gleichzeitig ist die Zahl von 30- bis 40-jährigen Immobilien, die dringend einer Erneuerung bedürfen, sehr hoch. Das Generalunternehmen N-R-G hat sich auf diese Arbeiten spezialisiert und bietet Eigentümern von Liegenschaften und Investoren attraktive Gesamtlösungen an. Ein Gespräch mit dem Inhaber Ralph Niederer.

Herr Niederer, wenn ein Investor an Sie herantritt, womit beginnt Ihre Arbeit?



rn: Wir hören ihm erst einmal zu, möchten seine Wünsche und Bedürfnisse genau kennen lernen. Je nachdem ist unser Auftrag dann ein Umbau, eine Sanierung oder eine Renovation.

Und wenn dies feststeht?

rn: Dann geht es darum, den Marktwert der Immobilie zu definieren. Dafür arbeiten wir mit unabhängigen Spezialisten zusammen. Denn das Bauprojekt muss auf einer rechnerisch soliden Grundlage stehen. Auf dieser Basis erarbeiten wir dann ein Gesamtkonzept bzw. eine Kosten-Rendite-Analyse für eine nachhaltige Erneuerung.

Eine nachhaltige Erneuerung? Was verstehen Sie darunter?

rn: Damit ist zum einen eine qualitativ hochwertige und ökologische Bauweise gemeint. Aber ebenso der Mehrwert für den Investor. Nur wenn Qualität und Rendite stimmen, entsteht Nachhaltigkeit. Oder eben ein Bauwerk, das langfristig seine

Bestimmung problemlos erfüllt. Letztlich ist das deutlich kostengünstiger.

Welche Rolle spielt N-R-G bei der Realisation?

rn: Eine sehr zentrale. Wir kümmern uns um alles. Wir führen die richtigen Fachkräfte und Unternehmen zusammen, vom Architekten bis zum Maler. Wir koordinieren die Arbeiten, kontrollieren und übernehmen die gesamte Verantwortung. Der Investor erhält von uns eine Garantie für den Preis, den Termin und die Qualität.

Der Investor kann sich also entspannt zurücklehnen?

rn: Richtig. Für ihn sind wir der alleinige Ansprechpartner.

Und er erhält zum Schluss eine komplett erneuerte Immobilie.

rn: Ja, eine bezugsbereite Immobilie. Wobei wir uns – wenn der Investor es wünscht – auch um die Vermarktung und die Bewirtschaftung des Gebäudes kümmern.

Sie vermieten oder verkaufen also auch Immobilien?

rn: Nicht wir selbst. Aber wir bieten Hand. Da arbeiten wir mit denselben unabhängigen Immobilienspezialisten zusammen, die schon in der Planungs-



Dieses 36-jährige 20-Familienhaus in St. Margrethen wird schon bald modernsten Minergiestandard erfüllen.

phase den Marktwert bzw. die zukünftige Rendite errechnet haben. Das heisst, wir können sie in die Verantwortung nehmen. Und der Investor kann die prognostizierten Renditen auch wirklich realisieren.

Lohnt sich denn bei dem Alter eine Sanierung noch?

rn: Selbstverständlich. Die Struktur des Gebäudes ist intakt. Natürlich ist der Wohnkomfort nicht mehr zeitgemäss. Deshalb werden die Wohnungen erneuert. Die Küchen, die sanitären Anlagen, die Böden usw. Das dringende Problem ist jedoch der Energieverbrauch des Gebäudes. Wir haben also ein Konzept erarbeitet, mit dem es möglich ist, selbst ein so altes Gebäude mit modernstem Minergiestandard auszustatten.

Welche Massnahmen sind für diesen Minergiestandard notwendig?

rn: Nun, in erster Linie geht es darum, die Gebäudehülle, die

Fenster und in diesem Fall auch die Decke zum Kellerbereich mit neuesten Materialien und Techniken auszustatten. Darüber hinaus erhält das Gebäude eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie zwei moderne Wärmepumpen mit Erdsonden.

Ist das nicht mit hohen Kosten verbunden, die dann auf die Mieter überwälzt werden?

rn: Natürlich sind das grössere Investitionen, aber sie lohnen sich. Zum einen können durch den Minergiestandard die Nebenkosten extrem reduziert werden, wodurch sich die Wohnungen – gemessen am neuen Wohnkomfort – nur leicht verteuern. Zum andern besitzt der Investor nach der Generalüberholung ein Gebäude, das gut 20 Jahre lang keine grossen Kosten mehr verursacht. Beide Aspekte gehören für uns zum Begriff Nachhaltigkeit. Und ausserdem werden Sanierungen heute vom Bund, aber auch

von Kantonen und Gemeinden gefördert.

Was empfehlen Sie einem Hausbesitzer, wenn er vor der Entscheidung Abriss oder Sanierung steht?

rn: Ich empfehle ihm, sich zu informieren. Im Internet oder direkt bei uns. Er kann sich auch gerne vor Ort selbst ein Bild machen. Wir zeigen und erklären ihm das aktuelle Projekt gerne persönlich.

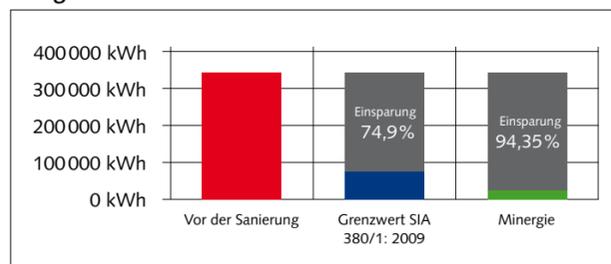
Herr Niederer, vielen Dank für dieses Gespräch.

Weitere Informationen unter:

Niederer Ralph
Generalunternehmer AG
Widnauerstrasse 1
9435 Heerbrugg
T +41 71 740 90 90
F +41 71 740 90 91
info@n-r-g.ch
www.n-r-g.ch



Energieverbrauch in kWh



Von der Energieschleuder zum Minergiestandard: Verschiedene durchdachte und ineinandergreifende Massnahmen machen es möglich.

Burkhard Sprengel:

«Eine beeindruckende Leistung.»

Burkhard Sprengel von der Konzept Immobilien AG in Au hat die Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses in St. Margrethen bei N-R-G in Auftrag gegeben.

«Die Sanierung stellt hohe Anforderungen. Immerhin ist das Haus 36-jährig, und Erneuerungen wurden bisher nur sehr wenige gemacht. Die Qualität des Gebäudes und die Wohnqualität müssen also dringend den heutigen Anforderungen angepasst werden. Das bedeutet viele energietechnische Massnahmen bis hin zum Minergiestandard, den Umbau von bewohnten Wohnungen, die Koordination von etwa 15 Unternehmen auf je 80 bis 120 Quadratmetern. Und alles innert möglichst kurzer Zeit. Da muss man sich auf den Generalunternehmer verlassen können. N-R-G leistet hier wirklich eine beeindruckende Arbeit.»



Wir danken dem Investor, Konzept Immobilien AG, für sein Vertrauen und den beteiligten Fachplanern und Unternehmen für die erfolgreiche Zusammenarbeit:

Architekt:
Bucher Architekt BSA
9430 St. Margrethen

Bauphysik:
Braune Roth AG
9404 Rorschacherberg
braune roth ag
www.brauneroth.ch

Fachplaner:
A-Z Planung AG
9444 Diepoldsau
A-Z PLANUNG AG

Unternehmen:
A. Mancino GmbH
9403 Goldach



Scheuermann AG
Bodenbeläge
9403 Goldach



Hans Mittelholzer
Maler
9425 Thal



Atec Metallbau GmbH
9422 Staad

Pronto Reinigung AG
9000 St. Gallen
pronto
REINIGUNG

WWS Wärme-Wassertechnik AG
9430 St. Margrethen



Zech Fenster AG
9327 Tübach
ZECH
FENSTER
TÜR- UND
DÜBELWERK
SÜMMERLACH

Dolder Wärmetechnik AG
9430 St. Margrethen



Sanitas Trösch AG
9016 St. Gallen



Nucom AG
9443 Widnau
nucom
neue universelle communication

Bruno Piatti AG
9000 St. Gallen
Piatti
Die Schweizer Küchenmacher

Marco Frischknecht
Schreinerhandwerk
9410 Heiden

Heim Bohrtechnik AG
9434 Au



Magro
Blechverarbeitung
9430 St. Margrethen

