

Raumbuch «GATE» am Roggenweg 1 in Oberriet

Standort: Roggenweg 1, 9463 Oberriet
Projektname: GATE / www.gate-oberriet.ch
Eigentümerin: CasalInvest Rheintal AG, Moosstrasse 1, 9444 Diepoldsau
Inhalt: Beschrieb Nutzflächen



Einleitung

Die Gemeinde Oberriet liegt zentral im St. Galler Rheintal, eingebettet zwischen den Ausläufern des Alpsteingebirges und dem Rhein. Mit einer Fläche von 3'456 Hektaren zählt sie zu den grösseren Gemeinden des Kantons St. Gallen.

Oberriet ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe haben sich hier angesiedelt, darunter bekannte Unternehmen wie Jansen AG, NeoVac AG und CHT Switzerland AG. Die verkehrstechnisch günstige Lage mit zwei Autobahnanschlüssen sowie die Nähe zur Grenze und dem EU-Arbeitsmarkt machen Oberriet besonders für innovative und exportorientierte Unternehmen attraktiv. Die mehr als 9'100 Einwohner schätzen die Balance zwischen einem lebendigen Wirtschaftsstandort und der hohen Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung. Mit gut ausgebauten Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie einer vielfältigen Gewerbelandschaft ist Oberriet ein zukunftsorientierter Lebens- und Wirtschaftsraum.

Am nördlichen Dorfeingang von Oberriet, direkt an der Hauptverbindungsstrasse zwischen Oberriet und Altstätten, liegt ein grossflächiges Gewerbe- und Industrieareal. Die Lage überzeugt durch attraktive Verkehrsanbindungen, mit Nähe zu Autobahnanschlüssen und der EU-Grenze. Das Areal ist über eine Stichstrasse von der Hauptstrasse sowie zweiseitig über Quartiererschliessungsstrassen erschlossen und bietet eine optimale Werbewirkung. Die Zufahrt ist auch für grössere Lastwagen problemlos gewährleistet.

Das Grundstück gehört zur Gewerbe- und Industriezone und ist polygonal, eben und vielseitig nutzbar. Die auf dem Areal realisierten Gewerbehallen wirken als Einheit und wurden in Etappen errichtet und erweitert.

Die Gebäude weisen eine funktionale Industriearchitektur auf. Sie sind grösstenteils als Stahlstützenkonstruktion konzipiert, mit massivem Unterbau und Pfahlfundamenten. Im Kopfbau des Hauptgebäudes befindet sich im Erdgeschoss ein Eingangsshowroom sowie mehrere Sitzungszimmer. In den dahinter liegenden Bauten des Erdgeschoss sind Produktions- und Lagerbereiche, teils mit Hochregallagern, zu finden. Im Obergeschoss stehen ein Grossraumbüro sowie weitere Produktionsflächen zur Verfügung.

Die Hallenbereiche sind dank grosszügiger Raumhöhen, hoher Nutzlasten, ebener Bedienbarkeit und weitgehend stützenloser Konstruktionen multifunktional nutzbar.

Zur Vermietung stehen Module mit Flächen von 312 m² bis 2'547 m² zur Verfügung. Um einen grösseren Flächenbedarf zu decken, können die Module miteinander kombiniert (bis zu max. 13'374 m²) und optimale Betriebswege eingerichtet werden. Für den neuen Nutzer ist eine hochwertige vertikale Erschliessung im Bereich der überdachten Anlieferungshalle für den Warentransport (Erdgeschoss / Obergeschoss) vorgesehen.

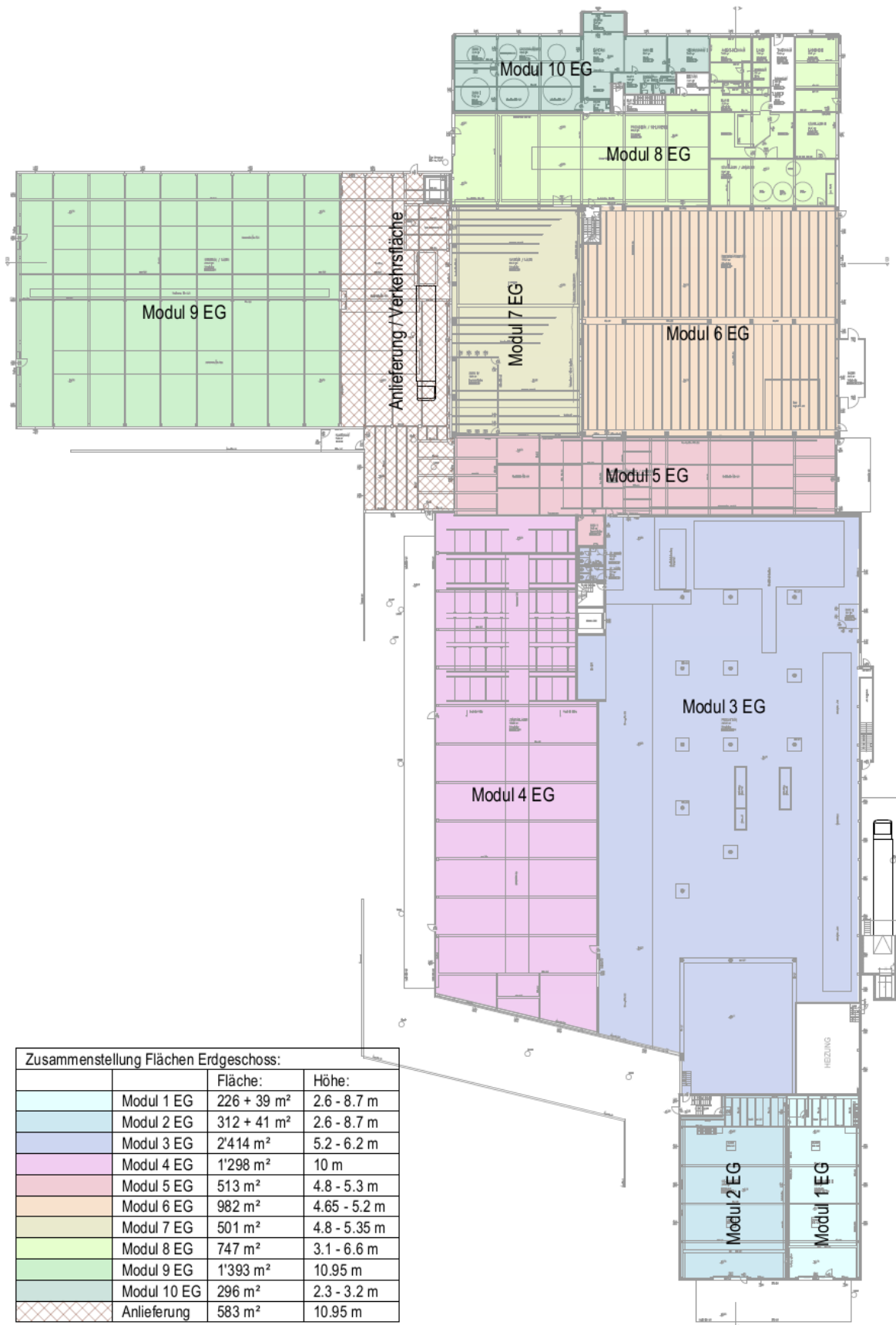
Ein Kreisverkehr um das Gebäude ermöglicht effiziente Verkehrsflüsse, während grosszügige Umschlagsflächen sowie ausreichend Parkplätze für Mitarbeitende und Kunden zur Verfügung stehen.

Dieses Areal verbindet Funktionalität, Flexibilität und eine verkehrsgünstige Lage und ist damit ein idealer Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Sind Sie daran interessiert, Ihren Geschäftssitz am Roggenweg 1 in Oberriet einzurichten? Zögern Sie nicht, uns für einen unverbindlichen Besichtigungs- oder Beratungstermin zu kontaktieren.

1. Raumbuch

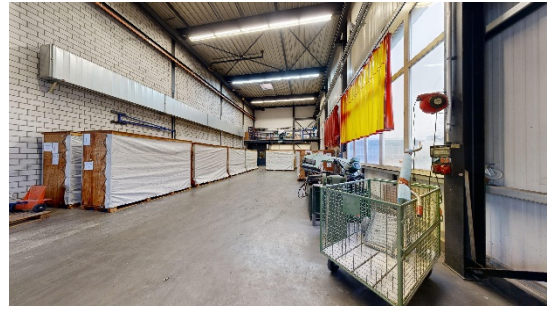
1.1 Nutzflächen Module 1-9 EG



Zusammenstellung Flächen Erdgeschoss:			
		Fläche:	Höhe:
	Modul 1 EG	226 + 39 m ²	2.6 - 8.7 m
	Modul 2 EG	312 + 41 m ²	2.6 - 8.7 m
	Modul 3 EG	2'414 m ²	5.2 - 6.2 m
	Modul 4 EG	1'298 m ²	10 m
	Modul 5 EG	513 m ²	4.8 - 5.3 m
	Modul 6 EG	982 m ²	4.65 - 5.2 m
	Modul 7 EG	501 m ²	4.8 - 5.35 m
	Modul 8 EG	747 m ²	3.1 - 6.6 m
	Modul 9 EG	1'393 m ²	10.95 m
	Modul 10 EG	296 m ²	2.3 - 3.2 m
	Anlieferung	583 m ²	10.95 m

1.1.1 Modul 1 EG - vermietet

Länge (max.)	23.88 m
Breite (max.)	9.45 m
Fläche (exkl. Podest 39 m ²)	226 m ²
Höhe	2.6 - 8.7 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 1 EG:

Die Erschliessung des Modul 1 im Erdgeschoss erfolgt nordseitig ab Terrain über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 4.35 m x Höhe 4.10 m). Der Personenzugang ist via Servicetüre im Tor sichergestellt.

1.1.2 Modul 2 EG - vermietet

Länge (max.)	23.88 m
Breite (max.)	13.72 m
Fläche (exkl. Podest 41 m ²)	312 m ²
Höhe	2.6 - 8.7 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer

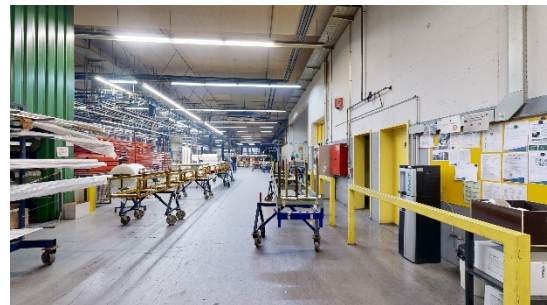


Erschliessung Modul 2 EG:

Über ein bestehendes Tor im Norden (Masse: Breite 4.35 m x Höhe 4.10 m) ist das Modul 2 im Erdgeschoss ebenerdig bestens erschlossen. Für Personen ist die Fläche via Servicetüre im Tor sowie über das Treppenhaus zugänglich.

1.1.3 Modul 3 EG - vermietet

Länge (max.)	75.32 m
Breite (max.)	36.56 m
Fläche (exkl. Podest 28 m ²)	2'414 m ²
Höhe	5.2 - 6.2 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 3 EG:

Für das Modul 3 im Erdgeschoss besteht im Bestand keine direkte Erschliessung für Warengüter. Ein potenzieller Anlieferungsbereich, der bei Bedarf mit einer massgeschneiderten Andockrampe nachgerüstet werden kann, befindet sich im westlichen Teil der Fläche. Die Erschliessung für Personen erfolgt über das südliche Treppenhaus sowie über eine Tür unterhalb der Aussentreppe zum Obergeschoss. Zudem ist eine Zusammenlegung mit Modul 4 denkbar, was eine direkte Anbindung an die Fassade gewährleisten würde.

1.1.4 Modul 4 EG

Länge (max.)	67.71 m
Breite (max.)	21.06 m
Fläche	1'298 m ²
Höhe	10.0 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 4 EG:

Die Erschliessung des Moduls 4 im Erdgeschoss erfolgt auf der Ostseite direkt vom Gelände aus über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 6.50 m x Höhe 4.40 m). Der Zugang für Personen ist durch eine separate Tür neben dem Tor sichergestellt. Die Raumhöhe dieses Moduls ist überdurchschnittlich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das vorhandene Lagersystem, das sich besonders für Profilwaren eignet, kann entweder übernommen oder bei Bedarf zurückgebaut werden.

1.1.5 Modul 5 EG - vermietet

Länge (max.)	49.54 m
Breite (max.)	10.20 m
Fläche	513 m ²
Höhe	4.8 - 5.3 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 5 EG:

Das Modul 5 im Erdgeschoss ist von Osten und Westen jeweils über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 6.40 m x Höhe 4.00 m) ebenerdig bestens erschlossen. Für Personen ist die Fläche über die jeweilige Servicetüre im Tor zugänglich. Der Vorteil dieser Raumform liegt in der Möglichkeit, Maschinen und Regalsysteme entlang der Wände oder in Reihen anzuordnen, was eine effiziente Nutzung des verfügbaren Platzes ermöglicht. Bei einem Blocklager können Regale oder Palettenregalsysteme in langen Reihen aufgestellt werden, sodass Materialien oder Produkte schnell zugänglich und gut organisiert sind.

1.1.6 Modul 6 EG - vermietet

Länge (max.)	33.38 m
Breite (max.)	29.87 m
Fläche	982 m ²
Höhe	4.65 - 5.2 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 6 EG:

Das Modul 6 im Erdgeschoss verfügt ebenerdig über ein bestehendes Tor im Westen (Masse: Breite 4.60 m x Höhe 4.00 m) und ist für Personen über zwei separate Aussentüren zugänglich. Ein nahezu quadratischer Grundriss bietet eine hervorragende Flexibilität für die Gestaltung und Raumaufteilung.

1.1.7 Modul 7 EG - vermietet

Länge (max.)	29.84 m
Breite (max.)	16.87 m
Fläche	501 m ²
Höhe	4.8 - 5.35 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 7 EG:

Die Erschliessung des Modul 7 im Erdgeschoss erfolgt ostseitig ab Terrain über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 4.00 m x Höhe 4.10 m). Der Personenzugang ist über die Servicetüre im Tor gewährleistet.

1.1.8 Modul 8 EG

Länge (max.)	49.99 m
Breite (max.)	22.12 m
Fläche	747 m ²
Höhe	3.1 - 6.6 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 8 EG:

Das Modul 8 im Erdgeschoss ist von Osten und Westen je über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 5.30 m x Höhe 4.20 m) ebenerdig bestens erschlossen. Für Personen ist die Fläche im Osten über eine Servicetüre im Tor bzw. im Westen über eine separate Türe nach Aussen zugänglich.

1.1.9 Modul 9 EG

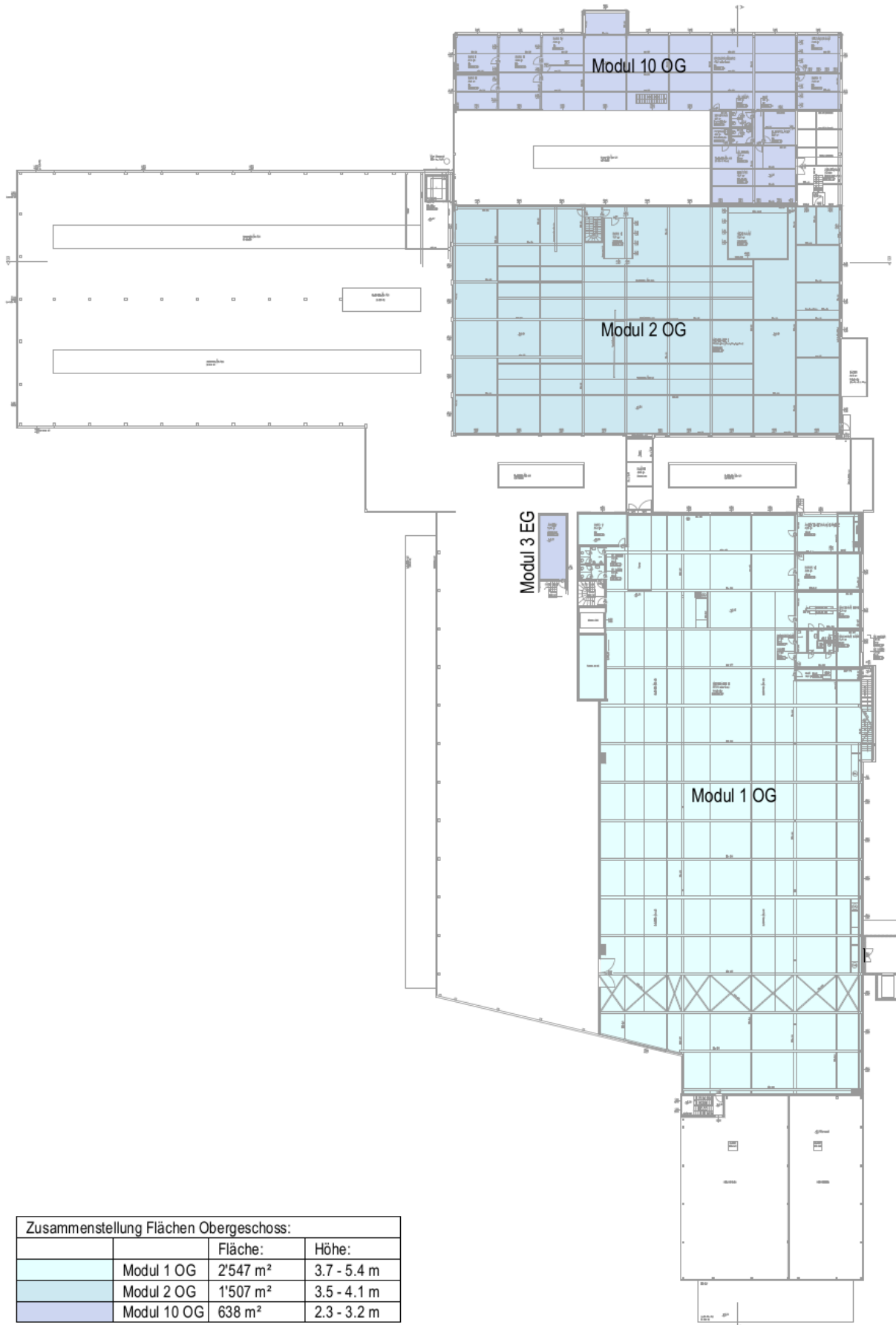
Länge (max.)	42.05 m
Breite (max.)	33.12 m
Fläche	1'393 m ²
Höhe	10.95 m
Nutzlast	3'000 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 9 EG:

Das Modul 9 im Erdgeschoss verfügt ebenerdig je über ein bestehendes Tor im Nordosten und Südosten (Masse: Breite 3.00 m x Höhe 3.40 m). Der Personenzugang ist über die jeweilige Servicetüre im Tor gewährleistet. Durch die geplante Trennwand zur überdachten Anlieferungshalle wird ein neues Tor integriert, das den spezifischen Anforderungen des neuen Nutzers gerecht wird. Die aussergewöhnliche Raumhöhe sowie die von natürlichem Licht durchfluteten Räume bieten ideale Voraussetzungen für die Einrichtung einer modernen Produktionsstätte und schaffen ausreichend Platz für die Lagerung von Gütern.

1.2 Nutzflächen Module 1+2 OG



1.2.1 Modul 1 OG

Länge (max.)	75.55 m
Breite (max.)	38.12 m
Fläche	2'547 m ²
Höhe	3.7 - 5.4 m
Nutzlast	500 kg/m ²
Wärmeverteilung	Heizkörper / Lufterhitzer



Erschliessung Modul 1 OG:

Für das Modul 1 im Obergeschoss besteht keine direkte Erschliessung für Waren. Die Erschliessung für Personen erfolgt über das südliche und östliche Treppenhaus. Für den neuen Nutzer ist eine hochwertige Vertikalerschliessung für den Warentransport geplant.

1.2.2 Modul 2 OG

Länge (max.)	50.47 m
Breite (max.)	29.86 m
Fläche	1'507 m ²
Höhe	3.5 - 4.1 m
Nutzlast	500 kg/m ²
Wärmeverteilung	Lufterhitzer



Erschliessung Modul 2 OG:

Die Erschliessung von Modul 2 im Obergeschoss erfolgt über ein bestehendes Tor (Masse: Breite 4.10 m x Höhe 3.60 m) via Podest. Der Personenzugang ist neu über das Fluchttreppenhaus im Osten sichergestellt. Für den neuen Nutzer ist eine hochwertige Vertikalerschliessung im Bereich der gedeckten Anlieferungshalle für den Warentransport geplant.

1.3 Büroflächen

1.3.1 Modul 10 EG/OG

Länge	—
Breite	—
Fläche EG	296 m ²
Fläche OG	638 m ²
Höhe	2.3 - 3.2 m
Wärmeverteilung	Heizkörper / Bodenheizung



Erschliessung Modul 10 EG/OG:

Die Büroflächen im Modul 10 EG/OG sind über den Haupteingang im Süden zugänglich.



1.4 Anlieferungshalle

Die gedeckte Anlieferungshalle mit rund 580 m² steht allen Mietern zur Verfügung. Die Mitbenutzung wird durch eine gut organisierte Fahr- und Ladespur gewährleistet. In der Planung ist eine hochwertige Vertikalerschliessung für die beiden Module im Obergeschoss vorgesehen. Gleichzeitig lässt sich für die Module im Erdgeschoss eine optimale Anlieferungssituation mittels Scherenhubtischlösung realisieren. Ein grosszügiges Ein- und Ausfahrtstor mit zeitgemässer Steuerung rundet diese Ausstattung perfekt ab.

1.5 Aussenflächen und Parkierung

Die grosszügige Grundstücksfläche des Areals am Roggenweg 1 bietet ausreichend Platz für Rangier- und Anlieferungszonen. Zudem stehen genügend Parkplätze zur Verfügung.



1.6 Flächenspiegel

1.6.1 Flächenspiegel Produktions-, Gewerbe- und Lagerflächen

Bezeichnung	Geschoss	Grundmiete netto CHF/m ² /Jahr	Fläche
Modul 1	EG	110.00	226 m ²
Modul 2	EG	110.00	312 m ²
Modul 3	EG	100.00	2'414 m ²
Modul 4	EG	120.00	1'298 m ²
Modul 5	EG	100.00	513 m ²
Modul 6	EG	100.00	982 m ²
Modul 7	EG	100.00	501 m ²
Modul 8	EG	100.00	747 m ²
Modul 9	EG	120.00	1'393 m ²
Flächen EG Total			8'386 m ²
Modul 1	OG	85.00	2'547 m ²
Modul 2	OG	75.00	1'507 m ²
Flächen OG Total			4'054 m ²
Nutzflächen Produktion, Gewerbe und Lager Total			12'440 m ²

1.6.2 Flächenspiegel Büros

Bezeichnung	Geschoss	Grundmiete netto CHF/m ² /Jahr	Fläche
Modul 10	EG/OG	120.00	934 m ²
Flächen EG/OG Total			934 m ²
Nutzflächen Büros Total			934 m ²

Vermietbare Flächen Produktion, Gewerbe, Lager und Büros Total

13'374 m²

1.7 Kontakt und Beratung



Sonnenbau Dienstleistungs AG

Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau SG
sonnenbau.ch
071 737 90 70



Slaven Ratkovac

071 737 90 76

sratkovac@sonnenbau.ch



Matthias Hutter

071 737 90 70

mhutter@sonnenbau.ch

1.8 Bilder und Impressionen





