

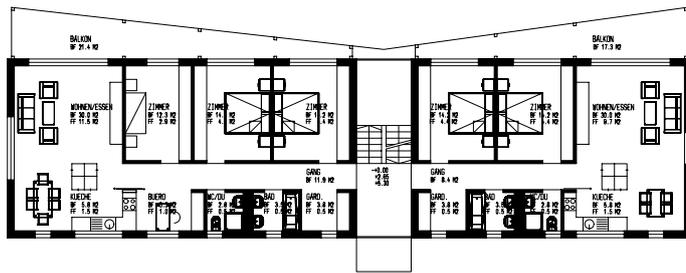


866 2001

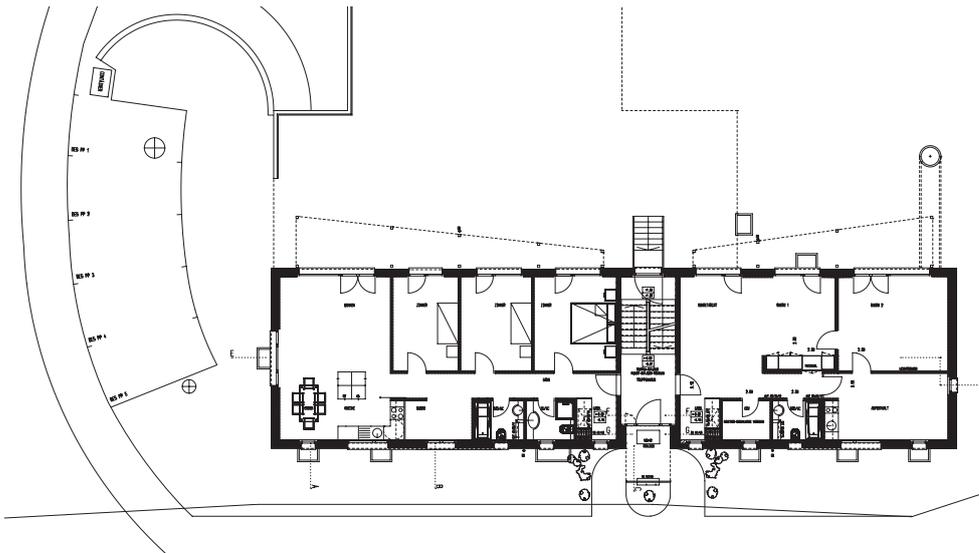
Neubau Mehrfamilienhaus Ebni 10  
9053 Teufen

<b>Bauherrschaft</b>	Pensionskasse von Appenzell Ausserrhoden vertreten durch Hochbauamt Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Hans Steiner Projektleiter
<b>Architektur</b>	Schläpfer & Schweizer AG dipl. Architekten HTL Bleich 27 9043 Trogen Jürg Schweizer
<b>Statik</b>	Matthias Brägger Ingenieur- und Planungsbüro Schützenbergstrasse 8a 9053 Teufen
<b>Elektroplanung</b>	Herz Ingenieurbüro für elektrische Anlagen Hinterwies 48 9042 Speicher Peter Herz
<b>HLK- und Sanitärplanung</b>	Kempter + Partner AG Schuppstrasse 3 9016 St.Gallen Erich Kempter

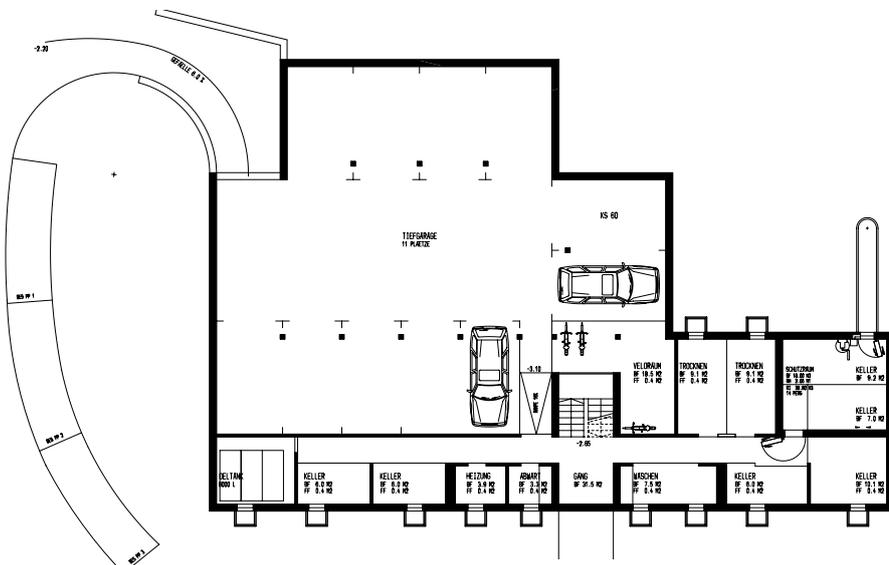
Pläne



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

**Projekt  
Baukennwerte**

**Neubau Mehrfamilienhaus Ebni 10  
Teufen**

**Gebäude-Kennwerte**

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	BGF	825 m <sup>2</sup>	Flächen (sia 416)		
Anrechenbare Landfläche	LF	978 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	GSF	978 m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer	AZ	0.8	Gebäudegrundfläche	GGF	237 m <sup>2</sup>
Geschosse		4 Geschosse	Umgebungsfläche	UF	741 m <sup>2</sup>
			Geschossfläche	GF	1'151 m <sup>2</sup>
			Nettogeschossfläche	NGF	1'028 m <sup>2</sup>
			Konstruktionsfläche	KF	123 m <sup>2</sup>
			Hauptnutzfläche	HNF	560 m <sup>2</sup>
Rauminhalt (sia 116)	RI	3880 m <sup>3</sup>	Nebennutzfläche	NNF	428 m <sup>2</sup>
			Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	988 m <sup>2</sup>
			Verkehrsfläche	VF	36 m <sup>2</sup>
Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	705 m <sup>2</sup>	Funtionsfläche	FF	4 m <sup>2</sup>

**Kosten nach BKP** Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Index: 2000 105.1% Punkte (Index 1998)

	%	Fr.		%	Fr.
0 Grundstück	14.5	364'149	<b>2 Gebäude</b>		
1 Vorbereitungsarbeiten	0.1	2'125	20 Baugrube	4.4	86'760
2 Gebäude	78.0	1'955'517	21 Rohbau 1	36.4	696'602
3 Betriebseinrichtungen	0.0	0	22 Rohbau 2	9.2	182'251
4 Umgebung	2.4	49'212	23 Elektroanlagen	3.2	63'945
5 Baunebenkosten	5.4	134'975	24 HLK-Anlagen	11.2	220'503
6-8 Reserven	0.0	0	25 Sanitäranlagen	8.7	172'839
9 Ausstattung	0.0	0	26 Transportanlagen	0.0	0
			27 Ausbau 1	9.2	182'645
Total Baukosten 1-8	85.5	2'141'829	28 Ausbau 2	6.2	123'343
Total Kosten 0-9	100.0	2'505'978	29 Honorare	11.5	226'629
			Total Gebäude	100.0	1'955'517

**Kostenkennwert**

	BKP 1 - 8	BKP 2
Kosten pro m <sup>2</sup> GF	1'861	1'699
Kosten pro m <sup>3</sup> RI	634	579
Kosten pro m <sup>2</sup> HNF	3'825	3'492
Kosten pro m <sup>2</sup> NF	2'168	1'979

**Baubeschrieb**

Die Vorgabe war, das schmale und lange Grundstück an der Strasse nach Bühler optimal zu nutzen. Es sollte flexibler, attraktiver und kostengünstiger Wohnraum mit guter Werterhaltung für die Eigentümerin geschaffen werden. Der kompakte Baukörper beinhaltet sechs Wohnungen. Durch die Anordnung der Nebenräume gegen die Strasse, wurde dem Schallschutz bereits konzeptionell Rechnung getragen. Die gegen Südwesten ausgerichteten Wohn- und Schlaf-räume sind somit ruhig gelegen und weisen eine gute, ganztägige Besonnung auf. Die Balkone und Sitzplätze sind von allen Wohn- und Schlafzimmern aus direkt zugänglich.

Mit seinem beachtlichen Volumen ist der Bau präsent und verdichtet das Baugebiet im Rahmen des Zonenplanes. Mit seiner Gestalt macht das Neubaudvolumen Aussagen zu seiner Konstruktion und Funktion. Gegen Süden öffnet sich seine Fassade mit grossen Fenstern und einladenden Balkonen, gegen Norden ist die Fassade, entsprechend der Lärmbelastung und der Besonnung, mit kleinen Fenstern gegliedert. Das Gebäude will mit seinem architektonischen Ausdruck den Zeitgeist seiner Realisierung nicht verleugnen. Die Fenster und Türöffnungen sind präzise ausgeschnitten, das Dach und der Schutz des Eingangsbereiches sind metallverkleidet. Auch die innere Organisation folgt

dem äusseren Ausdruck, Nebenräume als Lärmschutz sind zur Strasse, Wohnraum und Zimmer nach Süden zum Garten hin orientiert. Das Treppenhaus gliedert die Grundrisslänge in zwei ungleiche Teile entsprechend der angebotenen Wohnungsgrössen. Der Komfort für die Nutzer wird durch einen grossen Balkonvorbau und eine integrierte Komfortlüftung gesteigert.

Die Aussenhülle im Untergeschoss und alle Geschossdecken sind in Stahlbeton, die Trennwände im Keller in Kalksandstein ausgeführt. Die Backsteinwände der Wohnungsetage sind aussen mit einer mineralischen Dämmung versehen. Die gesamte Konstruktion ist hinterlüftet und mit Eternit verkleidet. Das Kaldach ist als Holzkonstruktion ausgebildet und mit einem Blechdach eingedeckt. Die passive Solarenergienutzung und der gute Wärmeschutz halten die Energiekosten auf tiefem Niveau.

Der ganze Bau ist nach neusten Erkenntnissen der Technik konstruiert. Er ist als erstes Mehrfamilienhaus im Kanton Appenzell Ausserrhoden nach den Vorgaben des Minergie-Standards zertifiziert und mit möglichst unterhaltsfreien Materialien ausgeführt. Auch die Zurückhaltung in der Detailausbildung zeigt den Willen der Bauherrschaft und der Beteiligten nach zukunftsgerichteter Immobilieninvestition.

**Bauchronik**

2000	August	Kreditbewilligung
2000	September	Baubewilligung
2000	September	Baubeginn
2001	April/Mai	Fertigstellung
2001	Juni	Bezug



### Impressum

Herausgeber Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden  
Kasernenstrasse 17A  
9102 Herisau

Redaktion/Fotos Kurt Knöpfel

Druck Appenzeller Medienhaus, Herisau

Auflage 500 Ex

Datum November 2008

