



765 2006

Liegenschaft Im Bad 2, Heiden
Instandstellung

Bauherrschaft

Kanton Appenzell Ausserrhoden vertreten durch das
Hochbauamt Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau
Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Kurt Knöpfel Projektleiter

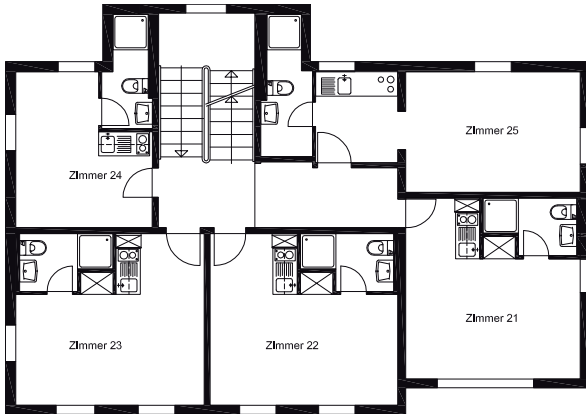
Architekt / Bauleitung

Adrian Ebnetter Architekt HTL Asylstrasse 22 9410 Heiden
Adrian Ebnetter

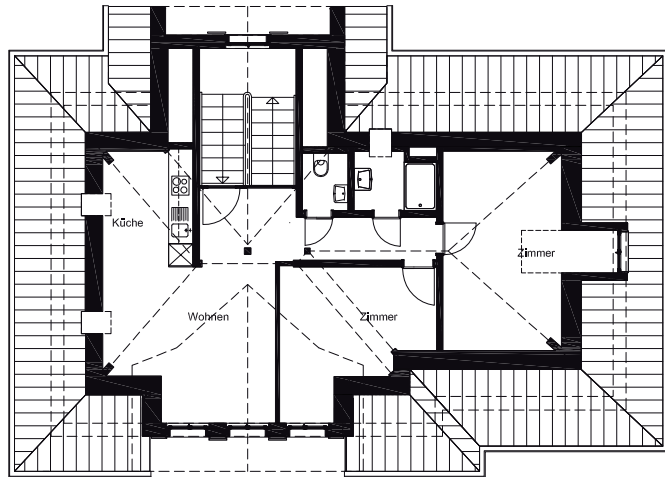
Bauingenieur

Paul Grundner AG Planungs- und Ingenieurbüro für Holzbau Hauptstr. 39 9053 Teufen
Paul Grundner

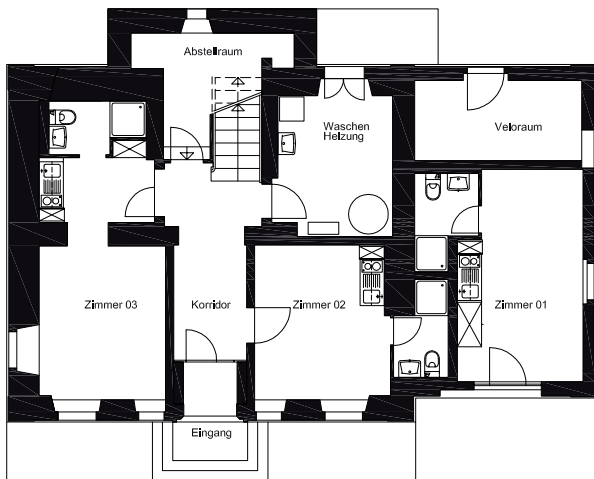
Geschoss-Übersicht



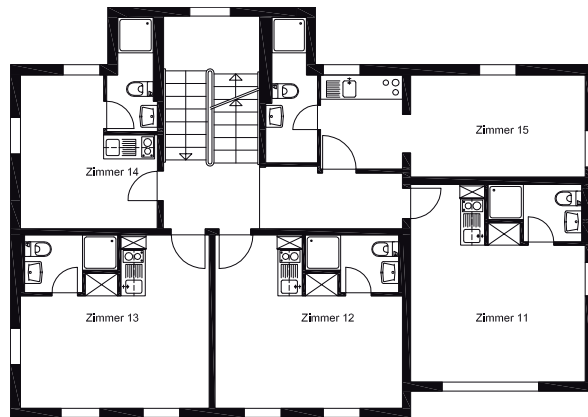
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Projektdaten
Baukennwerte

Liegenschaft Im Bad 2, Heiden
Instandstellung

Gebäude-Kennwerte

Gebäudegrundfläche	GGF	132 m ²	Flächen (sia 416)		
Anrechenbare Landfläche	LF	844 m ²	Grundstücksfläche	GSF	844 m ²
			Gebäudegrundfläche	GGF	132 m ²
Geschosse	4		Umgebungsfläche	UF	712 m ²
			Geschossfläche	GF	535 m ²
			Nettogeschossfläche	NGF	436 m ²
			Konstruktionsfläche	KF	99 m ²
Rauminhalt (sia 116)	RI	1'360 m ³	Hauptnutzfläche	HNF	329 m ²
			Nebennutzfläche	NNF	46 m ²
			Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	375 m ²
Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	329 m ²	Verkehrsfläche	VF	61 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Index: 1.4.2005 110.2 Punkte (Index 1998)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück		---	20 Baugrube	-	---
1 Vorbereitungsarbeiten	0.66	5'141.--	21 Rohbau 1	15.73	117'922.--
2 Gebäude	96.02	749'697.--	22 Rohbau 2	17.22	129'101.--
3 Betriebseinrichtungen	-	---	23 Elektroanlagen	6.55	49'141.--
4 Umgebung	1.94	15'156.--	24 HLK-Anlagen	4.36	32'653.--
5 Baunebenkosten	1.25	9'794.--	25 Sanitäranlagen	11.62	87'113.--
6-8 Reserven	0.12	947.--	26 Transportanlagen	-	---
9 Ausstattung	-	---	27 Ausbau 1	24.28	182'038.--
1-8 Total Baukosten	100.0	780'735.--	28 Ausbau 2	12.47	93'494.--
0-9 Total Kosten	100.0	780'735.--	29 Honorare	7.77	58'236.--
			Total Gebäude	100.00	749'697.--

Kostenkennwerte

	BKP 1 - 8	BKP 2
Kosten pro m ² HNF	2'373.--	2'279.--
Kosten pro m ² NF	2'082.--	1'999.--
Kosten pro m ² GF	1'459.--	1'401.--
Kosten pro m ³ RI	574.--	551.--

Baubeschrieb

Das Dachgeschoss der Liegenschaft Im Bad 2 (damaliger Besitzer Hotel Heiden) wurde durch einen Brand im Februar 2005 komplett zerstört. Die Löscharbeiten führten am ganzen Gebäude zu erheblichen Wasserschäden. Im Juli 2005 erwarb der Kanton Appenzell Ausserrhoden die zerstörte Liegenschaft als Personalhaus für das Kantonale Spital Heiden.

Aufgrund des prominenten Standortes im Ortsbild von Heiden war rasch klar, dass das Dachgeschoss rekonstruiert werden sollte. Dabei wurde die Chance genutzt im Dachgeschoss die ursprüngliche Einteilung der Wohnung flächenmässig und mit 2 Nasszellen zu erweitern und den heutigen Anforderungen anzupassen. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen in den übrigen Geschossen wurden keine räumlichen Veränderungen vorgenommen. Durch den Dachgeschossbrand und das

Löschwasser entstand grosser Schaden am ganzen Gebäude. Die Liegenschaft musste innen und aussen komplett instandgestellt werden. Das Dach wurde neu mit Biberschwanzziegel eingedeckt und mit einer Dachgaube erweitert. Die bestehende Schindelfassade und der gemauerte Sockel mussten repariert und neu gestrichen werden. Die alte Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt und der freigewordene Tankraum in einen Veloraum umfunktionierte. Grosse Teile der bestehenden Elektroinstallation mussten erneuert werden. Die bestehenden einfachen Kücheneinbauten und Sanitärzellen wurden belassen und ebenfalls instandgestellt. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft, da sie als Personalhaus genutzt werden sollte, mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet.

Bauchronik

- 1860 Bauerstellung
- 1992 Gesamtanierung und Einbau der 1-Zimmer-Wohnungen
- 2005 Februar Dachstockbrand
- 2005 Juli Kauf der Liegenschaft durch den Kanton
- 2005 Oktober Baubeginn
- 2006 Februar Fertigstellung und Bezug der Wohnungen

**Impressionen
Situation**



**Liegenschaft Im Bad 2, Heiden
Instandstellung**



Impressum

Herausgeber Appenzell Ausserrhoden
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion Kurt Knöpfel

Gestaltung Emanuel Sturzenegger, Trogen

Druck / Auflage Appenzeller Medienhaus, Herisau
800 Ex / September 2006

