



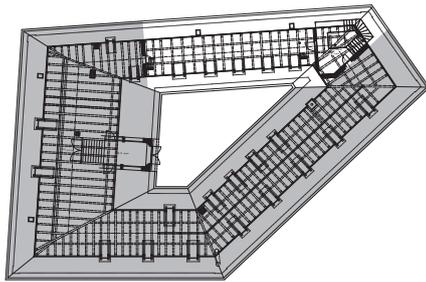
026 2002

Fünfeckpalast Trogen, Gesindehaus
Einbau Wohnungen, Lift und Treppenhaus

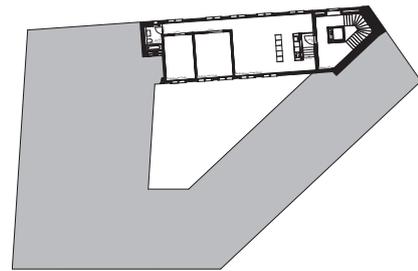
Bauherrschaft	Kanton Appenzell Ausserrhoden vertreten durch das Hochbauamt Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Jakob Preisig Projektleiter
Architekt / Bauleitung	Knill Paul Architekt BSA Platz 1 9100 Herisau Paul Knill
Bauleiter	Suter Bauleitungen + Architektur GmbH Im Ried 2 9034 Eggersriet Walter Suter
Statik	Nänni und Partner AG Hechtackerstrasse 39 9014 St. Gallen Bruno Lengwiler
Elektro-Planung	Amstein + Walthert St.Gallen AG Rosenbergstrasse 8 9000 St. Gallen Mario Rechsteiner
HLK-Planung	Schär AG Langenegg 781 9063 Stein AR Hans Schär
Sanitär-Planung	Keller Edwin und Partner AG Kasernenstrasse 4 9100 Herisau Edwin Keller

Geschoss-Übersicht

Dachgeschoss



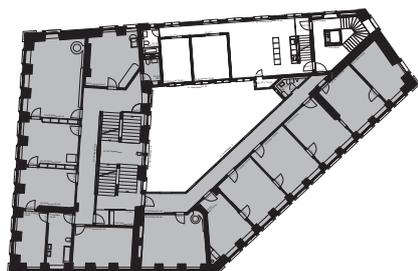
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

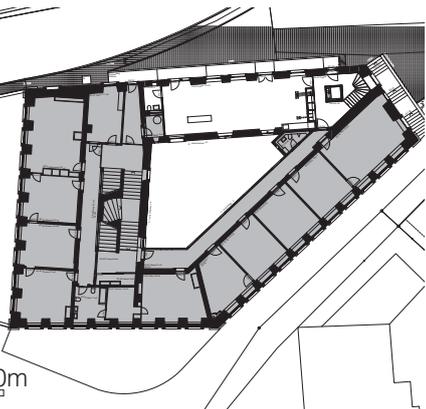


1. Obergeschoss

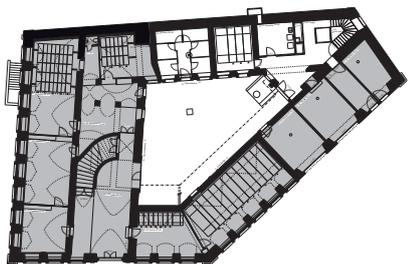


Erdgeschoss

0m 10m 20m



1. Untergeschoss



Projektdaten
Baukennwerte

Fünfeckpalast Trogen, Gesindehaus
Einbau Wohnungen, Lift und Treppenhaus

Gebäude-Kennwerte

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	BGF	- m ²	Flächen (sia 416)		
Anrechenbare Landfläche	LF	- m ²	Grundstücksfläche	GSF	- m ²
Ausnützungsziffer		-	Gebäudegrundfläche	GGF	- m ²
Geschosse	4; EG, 1. - 3. OG		Umgebungsfläche	UF	- m ²
			Geschossfläche	GF	770 m ²
			Nettogeschossfläche	NGF	606 m ²
			Konstruktionsfläche	KF	164 m ²
			Hauptnutzfläche	HNF	355 m ²
Rauminhalt (sia 416)	RI	1'962 m ³	Nebennutzfläche	NNF	140 m ²
			Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	495 m ²
			Verkehrsfläche	VF	87 m ²
Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	550 m ²	Funktionsfläche	FF	24 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Index: 1. 4. 2003 106.6 % Punkte (Index 1998)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück	-	0.--	20 Baugrube	-	0.--
1 Vorbereitungsarbeiten	9.8	210'495.35	21 Rohbau 1	23.7	454'771.70
2 Gebäude	89.6	1'922'976.60	22 Rohbau 2	3.9	75'835.80
3 Betriebseinrichtungen	-	0.--	23 Elektroanlagen	9.3	177'967.90
4 Umgebung	-	0.--	24 HLK-Anlagen	4.9	93'715.05
5 Baunebenkosten	0.6	12'457.--	25 Sanitäreanlagen	7.9	152'407.95
6-8 Reserven	-	0.--	26 Transportanlagen	3.5	68'022.25
9 Ausstattung	-	0.--	27 Ausbau 1	20.1	386'385.65
			28 Ausbau 2	11.9	229'821.90
			29 Honorare	14.8	284'048.40
Total Kosten	100.0	2'145'928.95	Total Gebäude	100.0	1'922'976.60

Kostenkennwerte

	BKP 1 - 5	BKP 2
Kosten pro m ² GF	2'787.--	2'497.--
Kosten pro m ³ RI	1'094.--	980.--
Kosten pro m ² HNF	6'044.--	5'417.--
Kosten pro m ² NF	4'335.--	3'885.--

Baubeschrieb

Der Fünfeckpalast wurde als letzter und grösster der Zellwegerschen Paläste am Dorfplatz 1802 - 1809 vom Gaiser Baumeister Konrad Langenegger nach Entwürfen eines Genueuser Architekten erbaut.

Der Palast setzt sich aus drei Häusern zusammen, die einen Innenhof bilden: dem Herrschaftshaus zum Landsgemeindeplatz hin, dem Kontorflügel im Norden entlang der alten Landstrasse und dem Gesindehaus.

Seit 1994 wird das Gebäude in Etappen sanft saniert und entsprechend der historischen Zweckbestimmung einer gemischten Nutzung zugeführt.

Im sogenannten Gesindehaus ist über dem Sockelgeschoss, bei auf gleicher Höhe umlaufender Dachtraufe, ein Geschoss mehr als in den übrigen Gebäudeteilen untergebracht. Entsprechend niedriger sind die Geschosshöhen. Wohl deshalb und weil dort schon mindestens seit hundert Jahren Wohnungen eingebaut sind, erhielt es den Namen Gesindehaus. Im Zuge der Bauarbeiten konnte allerdings nachgewiesen werden, dass der Gebäudetrakt auch Lager- und Werkräume enthielt. Der fünfeckige Raum an der westlichen Kopfseite war geschossweise nur durch teils lose Bretterböden unterteilt. Hier wurde eine Treppe aus Stahl eingesetzt, welche sich vom Hofniveau bis zum Dachgeschoss

um den neuen Lift wendelt, der einen beträchtlichen Teil der Räume des Fünfeckpalastes für Gehbehinderte erreichbar macht.

Diese zugefügte zweite Treppe im Haus, zusammen mit dem neuen Zugang von Norden, verbessern zudem die Erschliessung des Kontorflügels und dienen der Entflechtung. Die Treppe, bzw. deren Podeste sind so gelegt, dass sie zwischen dem dreigeschossigen Kontorflügel und dem viergeschossigen Gesindehaus vermitteln.

Die drei Wohnungen sind so konzipiert, dass sich nach dem Eintreten ein zwischen Innenhof und Strassenseite durchgängiger Wohnraum öffnet, dem zwei über einen Gang erschlossene Zimmer zum Hof angegliedert sind. Die drei dazugehörigen Bäder sind im Übergangsbereich zum Herrschaftsflügel untergebracht, wo auch die unterschiedlichen Geschossigkeiten verarbeitet sind. Auf Strassenniveau ist ein Ladenlokal eingerichtet worden.

Das Gesindehaus ist im Unterschied zum übrigen Fünfeckpalast über dem Sockel ganz aus Holz konstruiert. Diese Tatsache wurde aber seit jeher nach aussen mit einem Putz überspielt, sodass der Fünfeckpalast rundum eine homogene, massiv wirkende Erscheinung besitzt.

Bauchronik

- 2002 Jan. - Okt. Umbau- und Sanierungsarbeiten

Impressionen
Situation

Fünfeckpalast Trogen, Gesindehaus
Einbau Wohnungen, Lift und Treppenhaus



Impressum

Herausgeber Appenzell Ausserrhoden
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion Bruno Scheiwiler / Heinz Steiner

Gestaltung Emanuel Sturzenegger, Trogen

Druck / Auflage Appenzeller Medienhaus, Herisau
300 Ex / Mai 2010

