



221 2004

MFH Kreuzstrasse 22, Herisau
Renovation und neue Parkierungsanlage

Projektdaten
Baukennwerte**MFH Kreuzstrasse 22, Herisau**
Renovation und neue Parkierungsanlage**Gebäude-Kennwerte**

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	GGF	1'950 m ²
Anrechenbare Landfläche	LF	3'683 m ²
Ausnützungsziffer	AZ	0.53
Geschosse		4
Rauminhalt (sia 116)	MFH	RI 7'250 m ³
	Garage	RI 379 m ³

Flächen (sia 416)		
Grundstücksfläche	GSF	3'683 m ²
Gebäudegrundfläche	GGF	643 m ²
Umgebungsfläche	UF	3'040 m ²
Geschossfläche	GF	1'950 m ²
Nettogeschossfläche	NGF	1'698 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex: 176.2 Punkte (Index 1.4.2004)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück	-	---	20 Baugrube	5.8	29'933.--
1 Vorbereitungsarbeiten	4.5	29'944.--	21 Rohbau 1	47.2	242'331.--
2 Gebäude	77.9	513'623.--	22 Rohbau 2	22.8	116'818.--
3 Betriebseinrichtungen	2.1	14'124.--	23 Elektroanlagen	3.2	16'629.--
4 Umgebung	14.4	95'120.--	24 HLKK-Anlagen	-	---
5 Baunebenkosten	1.1	7'005.--	25 Sanitäranlagen	0.8	4'160.--
6-8 Reserven		---	26 Transportanlagen	-	---
9 Ausstattung	-	---	27 Ausbau 1	6.4	32'756.--
			28 Ausbau 2	12.3	63'395.--
			29 Honorare	1.5	7'601.--
Total Kosten 0 - 5	100.0	659'816.--	Total Gebäude	100.0	513'623.--

Kostenkennwerte

Renovation MFH	BKP 1 -5	BKP 2
Kosten pro m ² GF	338.--	263.--

Baubeschrieb

Das Mehrfamilienhaus (MFH) besteht aus zwei zusammengebauten Gebäudeteilen. Der ältere, westliche Teil wurde zwischen 1908 - 1910 erstellt. Der östliche Hausteil von 1962 mit Flachdach diente als Absonderungshaus. Im Jahre 1982 wurde über das Flachdach ein Giebeldach aufgesetzt und das ganze Haus mit vermietbaren Wohnungen umgebaut. Per 1. Januar 2001 hat der Kanton das Personalhaus Kreuzstrasse 22 vom Spitalverbund AR übernommen, von der Spital-Parzelle abparzelliert und zugleich vom Verwaltungsins Finanzvermögen verschoben. Daraufhin wurden die nötigen baulichen Anpassungen und Renovationen vorgenommen.

Zur besseren Vermietbarkeit wurde bereits in den Jahren 2000 - 2001 mit Gesamtkosten von Fr. 260'000.-- eine Par-

kierungsanlage mit sechs Abstellplätzen und sechs Garagen erstellt. Im Zusammenhang mit der Abtrennung der Liegenschaft vom Spital hat man im Jahre 2001 die ehemaligen Besprechungsräume im Untergeschoss aufgehoben und mit einer Investition von Fr. 220'000.-- zwei Wohnungen eingebaut. Im Jahre 2004 wurden schliesslich beim Mehrfamilienhaus dringende Innen- und Aussenrenovationen vorgenommen. Diese umfassten vorwiegend die Erneuerung der Fenster und Aussentüren mit Sonnenschutzeinrichtung, Fassaden- und Feuchtigkeits-Sanierungen sowie innere Malerarbeiten und neue Bodenbeläge. Gesamthaft verfügt das MFH heute über 27 Wohneinheiten, davon mehrheitlich 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie Studios. Die Parkierungsanlage weist sechs geschlossene Garagen, vier Aussenabstellplätze sowie zwei Besucher-Parkplätze auf.

Bauchronik

- Oktober 2000 - Mai 2001 Erstellung Parkierungsanlage
- 2001 Umnutzung Untergeschoss
- 2004 Renovationen MFH

Impressionen
Situation

MFH Kreuzstrasse 22, Herisau
Renovation und neue Parkierungsanlage



Impressum

Herausgeber Appenzell Ausserrhoden
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion Jakob Preisig †

Gestaltung Emanuel Sturzenegger, Trogen

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

