

Bauherr Pensionskasse von Appenzell Ausserrhoden vertreten durch das Kantonale Hochbauamt von Appenzell A. Rh. Kasernenstr. 17a 9102 Herisau
Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Thomas Reich Projektleiter

Architekt / Bauleitung Cremer Schlaf Büsser AG Oberdorfstr. 53b 9100 Herisau
Winfried Schlaf Architekt Walter Dutli dipl. Bauführer

Bauingenieur Reto Moggi AG dipl. Bauingenieure Birkenstr. 12 9100 Herisau
Cornelius Stillhard Ing. HTL

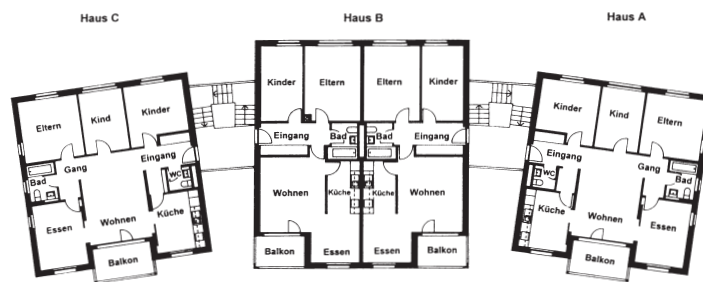
Elektroingenieur Projekt AG Ingenieurbüro für Elektrotechnik Elekraweg 7 9435 Heerbrugg
Bruno Hüttenmoser

HLK - Ingenieur Schär Berat. Ing. HTL AG Langenegg 9063 Stein AR / Gartenstr. 5 9001 St.Gallen
Hans Schär Ing. HTL Michael Wüthrich

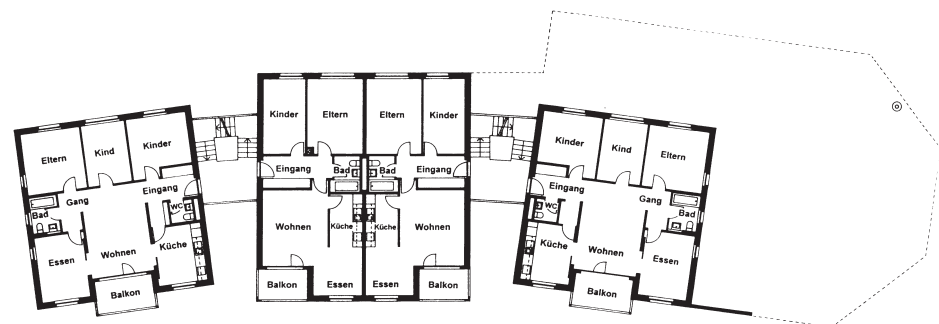
Sanitäringenieur Staub Kurt Sanitärplanung Vadianstr. 44 9000 St.Gallen
Kurt Staub Eidg. dipl. Sanitärplaner

Geschoss - Übersicht

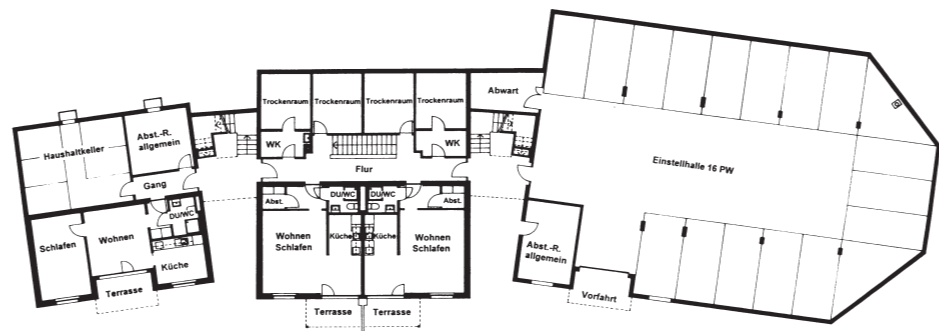
1- + 2. Obergeschoss



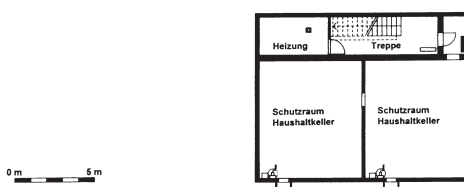
Erdgeschoss



Sockelgeschoss



Untergeschoss



1. Bauetappe, Häuser A, B und C

Die Häuser der 2. Etappe entsprechen weitgehend den Häusern A und C

Kennwerte

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	BGF	2613 m ²
Anrechenbare Landfläche	LF	3982 m ²
Ausnützungsziffer	AZ	0.66
Geschosse	UG SG* EG	1.OG 2.OG DG

* Sockelgeschoss nur bei 3-Häuser-Gruppe

Rauminhalt (sia 116)	RI	10499 m ³
----------------------	----	----------------------

Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	2613 m ²
---------------------------------	-----	---------------------

Flächen (sia 416)		
Grundstücksfläche	GSF	3982 m ²
Gebäudegrundfläche	GGF	740 m ²
Umgebungsfläche	UF	3242 m ²
Geschossfläche	GF	3976 m ²
Nettogeschossfläche	NGF	3343 m ²
Konstruktionsfläche	KF	633 m ²
Hauptnutzfläche	HNF	1775 m ²
Nebennutzfläche	NNF	1229 m ²
Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	3004 m ²
Verkehrsfläche	VF	323 m ²
Funktionsfläche	FF	16 m ²
Aussengeschossfläche	AGF	140 m ²
Aussennutzfläche	ANF	132 m ²
Aussenkonstruktionsfläche	AKF	8 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Index: 1.10.1996 113.3 Punkte (Index 88)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück	20.3	974285.--	20 Baugrube	1.6	82368.--
1 Vorbereitungsarbeiten	2.6	125326.--	21 Rohbau 1	37.3	1791719.--
2 Gebäude	100.0	4806491.--	22 Rohbau 2	11.3	545203.--
3 Betriebseinrichtungen			23 Elektroanlagen	5.8	276389.--
4 Umgebung	8.4	402152.--	24 HLK - Anlagen	6.1	292388.--
5 Baunebenkosten	11.0	527473.--	25 Sanitäranlagen	9.7	466060.--
6-8 Reserven			26 Transportanlagen		
9 Ausstattung	0.2	10725.--	27 Ausbau 1	8.1	389180.--
			28 Ausbau 2	8.5	406402.--
Total Kosten 0-9		6846452.--	29 Honorare	11.6	556782.--
Total Baukosten 1-8		5861442.--	Total Gebäude	100.0	4806491.--

Kostenkennwert

	BKP 1 - 8	BKP 2
Kosten pro m ² GF	1474.--	1209.--
Kosten pro m ³ RI	558.--	458.--
Kosten pro m ² HNF	3302.--	2708.--
Kosten pro m ² NF	1951.--	1600.--

Baubeschrieb

In der Nähe des Kurhotels, am Dorfrand von Walzenhausen Richtung Rheineck, steht die Wohnüberbauung "Im Grund". Sie ist von der Pensionskasse von Appenzell Ausserrhoden in zwei Bauetappen realisiert worden. Die Hauptfassade ist gegen Südwesten orientiert und wird durch vertikal übereinandergestellte Balkone gegliedert. Die meisten Wohnungen haben freien Blick zum Bodensee. Die von den Hauptfassaden zurückgesetzten Treppenhäuser sind transparent und verbinden die einzelnen Gebäude zu einer Einheit.

Insgesamt wurden dreiundzwanzig Wohnungen erstellt, wovon einige behindertengerecht gebaut sind. Es werden 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2, 4 und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen angeboten. Ein energetisch hochstehender Wärmeschutz und ein weitgehend baubiologischer Innenausbau wurden verwirklicht. Die Aussenmauern sind mit einem Spezialbackstein (Porith, 36.5 cm, k-Wert 0.39 W/m²K) als isolierendes Einsteinauwerk ausgebildet. Für die Innenwände wurden Normalbacksteine verwendet.

Der Küchenausbau entspricht mit Geschirrspülmaschine, Mikrowelle und Granitabdeckung hohem Standard. Der Wohnbereich ist durch die Raumanordnung, mit Schiebetüren sehr transparent gehalten. Er ermöglicht den Bewohnern grossen Spielraum bei der Möblierung.

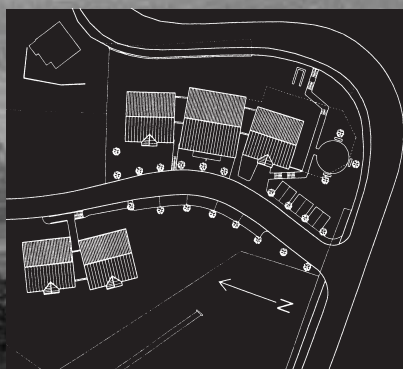
Die Buchenparkett-Böden im Wohnbereich und die Teppiche in den Schlafräumen sind auf die Nutzerwünsche abgestimmt. Die Wände sind mit Raufasertapeten belegt, die Decken weiss gestrichen (Weissputz). Im 2. Obergeschoss konnten weiss lasierte Holzbalkendecken realisiert werden. Die Böden und Wände in Küche und Bad sind mit Keramikplatten belegt. Im Wohn- und Esszimmer sind Anschlüsse für Kabelfernsehen und Radio vorhanden. Die isolierverglaste Kunststoff-Fenster haben zum Teil sehr niedrige Brüstungen, welche mit Geländern gesichert sind.

Die Vermietung unmittelbar nach Fertigstellung war ein Erfolg. Dazu beigetragen haben sicher auch die Mietzinsverbilligungen durch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG).

Bauchronik

- | | | | |
|------------------|--|-----------------|--------------------|
| • Dezember 1992 | Baubewilligung | • November 1994 | Bezug |
| • September 1993 | Eröffnung der Verfügung betreffend Zusicherung von Bundeshilfe (WEG) | • August 1994 | Baubeginn 2.Etappe |
| • September 1993 | Baubeginn 1.Etappe | • Dezember 1994 | Aufrichte |
| • April 1994 | Aufrichte | • Juli 1995 | Bezug |

Impressionen Situation



Wohnüberbauung "Im Grund" Walzenhausen



Impressum:

Herausgeber: Kanton Appenzell A. Rh.
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion: Simon Trüb, Herisau

Gestaltung: Emanuel Sturzenegger, Bühler

Druck: Appenzeller Medienhaus, Herisau

Auflage: 500 / 12. Januar 1998

