

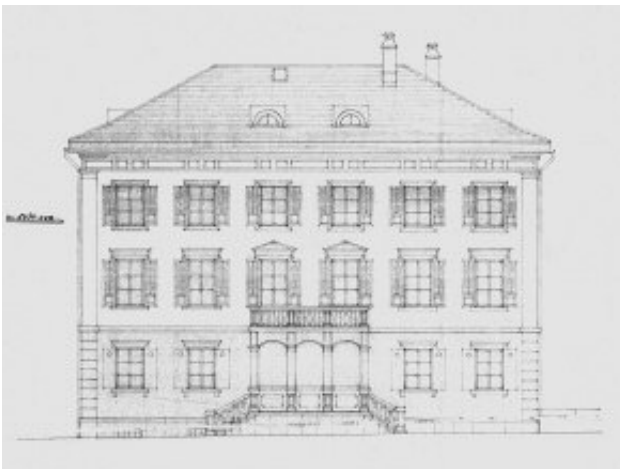


855 2008

Verwaltungsgebäude
Kasernenstrasse 17 Herisau
Fassadensanierung

| | |
|---|---|
| Bauherrschaft | Pensionskasse von Appenzell Ausserrhoden vertreten durch das Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau Otto Hugentobler Kantonsbaumeister |
| Bau-, Projektleitung | Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau Bruno Scheiwiller |
| Bauphysiker | Studer + Strauss Bauphysik Schokoladenweg 6 9011 St. Gallen Beat Studer |
| Fenster Planung und Ausführung | Schmid Fenster Battenhusstrasse 18 9053 Teufen Josef Schmid |

Fassaden-Übersicht



Südfassade



Westfassade



Nordfassade



Ostfassade

Projektdaten
Baukennwerte

Verwaltungsgebäude Kasernenstrasse 17 Herisau
Fassadensanierung

Gebäude-Kennwerte

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----|--------------------|------------------------|-----|--------------------|
| Anrechenbare Bruttogeschossfläche | BGF | - m ² | Flächen (sia 416) | | |
| Anrechenbare Landfläche | LF | - m ² | Grundstücksfläche | GSF | 719 m ² |
| Ausnützungsziffer | AZ | - | Gebäudegrundfläche | GGF | 288 m ² |
| Geschosse | 4 | | Umgebungsfläche | UF | 431 m ² |
| Fassadenfläche | | 750 m ² | Geschossfläche | GF | m ² |
| | | | Nettogeschossfläche | NGF | m ² |
| | | | Konstruktionsfläche | KF | m ² |
| | | | Hauptnutzfläche | HNF | m ² |
| | | | Nebennutzfläche | NNF | m ² |
| | | | Nutzfläche (HNF + NNF) | NF | m ² |
| | | | Verkehrsfläche | VF | m ² |
| | | | Funktionsfläche | FF | m ² |

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung, Kostenstand nach Zürcher Index: 2009 110.9 % Punkte (Index 2005)

| | % | Fr. | 2 Gebäude | % | Fr. |
|-------------------------|-------|------------|---------------------|-------|------------|
| 0 Grundstück | - | 0.-- | 20 Baugrube | - | 0.-- |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 0.5 | 1'606.-- | 21 Rohbau 1 | 30.4 | 92'488.-- |
| 2 Gebäude | 98.0 | 303'881.-- | 22 Rohbau 2 | 48.1 | 146'228.-- |
| 3 Betriebseinrichtungen | - | 0.-- | 23 Elektroanlagen | 0.8 | 2'500.-- |
| 4 Umgebung | 1.0 | 3'314.-- | 24 HLK-Anlagen | 0.0 | 0.-- |
| 5 Baunebenkosten | 0.5 | 1'255.-- | 25 Sanitäreanlagen | 0.0 | 0.-- |
| 6-8 Reserven | - | 0.-- | 26 Transportanlagen | 0.0 | 0.-- |
| 9 Ausstattung | - | 0.-- | 27 Ausbau 1 | 10.3 | 31'185.-- |
| | | | 28 Ausbau 2 | 4.6 | 13'932.-- |
| | | | 29 Honorare | 5.8 | 17'548.-- |
| Total Kosten | 100.0 | 310'056.-- | Total Gebäude | 100.0 | 303'881.-- |

Kostenkennwerte

| | BKP 1 - 9 | BKP 2 |
|-------------------------------|------------------|--------------|
| Kosten pro m ² GF | --- | --- |
| Kosten pro m ³ RI | --- | --- |
| Kosten pro m ² HNF | --- | --- |
| Kosten pro m ² NF | --- | --- |

Baubeschrieb

Das spätklassizistische Gebäude steht in der Ortsbildschutzzone und ist kommunal geschütztes Kulturobjekt. Wie an den Leibungsanschlüssen zu erkennen ist, sind die Ost-, Süd- und Westfassade im Laufe der Zeit verputzt worden, nur die Nordseite ist noch im originalen Zustand mit Schindelschirm bedeckt. Im Sinne der Denkmalpflege wurden die gealterten und sanierungsbedürftigen Fassadenoberflächen aufgefrischt und wo notwendig und begründbar Bauteile ersetzt. Eine aussenseitige energetische Sanierung war aus denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich, eine innenseitige kam bauphysikalisch und kostenmässig nicht in Frage. Die Umsetzung erfolgte in zwei Etappen. In der ersten Etappe wurde die im schlechtesten Zustand vorhandene Nordfassade sowie der erkerartige Vorbau an der Südfassade überholt. Ferner hat man im Erdgeschoss, im Büro nordwestlich, den Holzboden nachgedämmt. In der zweiten Etappe wurden die verbleibenden drei Fassaden saniert. Dabei hat man bei der Westfassade feststellen müssen, dass die Holzkonstruktionen bei den Fenstern grösstenteils durchgefault sind. Dies ergab unerwartet höhere Kosten von rund Fr. 50'000.--.

Generell wurden die Sockelpartien und Natursteinoberflächen gereinigt und wieder instandgestellt, die Fenster aufgebessert, die meist verputzten Fassadenoberflächen, Dachuntersichten, Gurten, Fenstergewände und Fensterläden vorbehandelt und gestrichen. An der Nordfassade musste teilweise der Schindelschirm erneuert und anschliessend wie der Bestehende behandelt werden. Die neue Farbgebung präsentiert das Gebäude insgesamt in frischem Kleid. Speziell wurden beim Erker neue Fenster eingesetzt und automatische Stoffrollos montiert, um das Innenraumklima im Sommer zu verbessern. Die Kunstgläser im Treppenhaus wurden ebenfalls ausgebessert und mit einem zusätzlichen aussenliegenden Zusatzglas energetisch aufgewertet. Um die Immissionen auf den Betrieb möglichst gering zu halten, erfolgten die Bauarbeiten in kurzer Bauzeit. Für die gesamte Fassadensanierung konnten Förderbeiträge der Denkmalpflege von rund Fr. 43'000.-- beansprucht werden.

Bauchronik

| | | | |
|------|--------------|-----------|----------------------------|
| 2007 | Aug. - Okt. | 1. Etappe | Nordfassade, Erker süd |
| 2008 | Jul. - Sept. | 2. Etappe | Süd-, West- und Ostfassade |

Impressionen
Situation

Verwaltungsgebäude Kasernenstrasse 17 Herisau
Fassadensanierung



Impressum

Herausgeber Appenzell Ausserrhoden
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion Bruno Scheiwiler

Gestaltung Emanuel Sturzenegger, Trogen

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

