

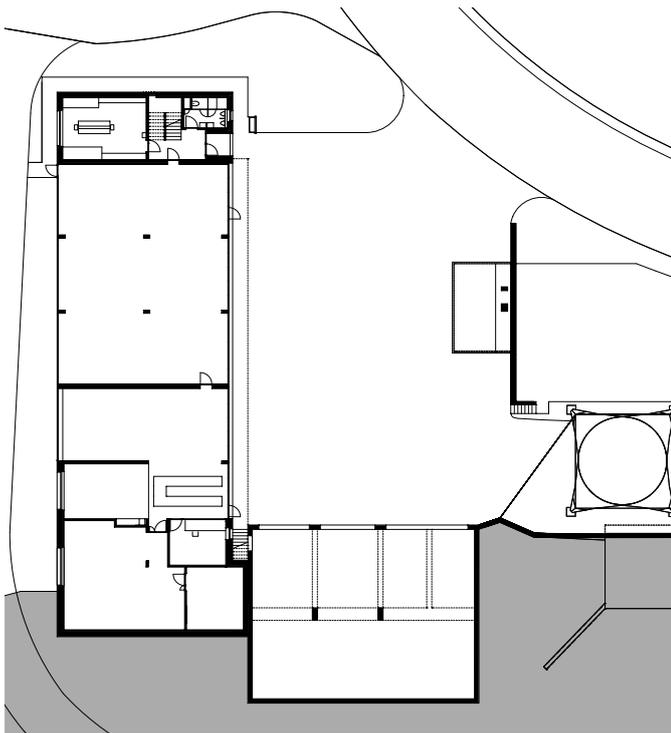


139.01 2012

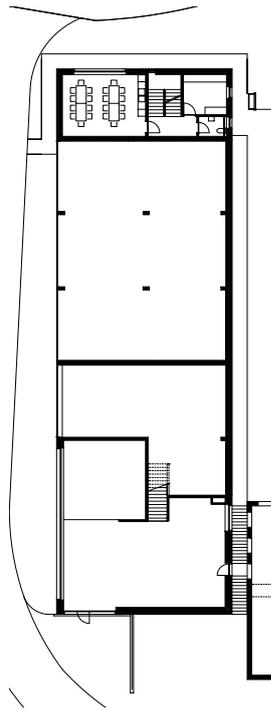
Werkhof Bissau Appenzell Ausserrhoden, Heiden  
Ersatzneubau

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Bauherrschaft</b>               | Kanton Appenzell Ausserrhoden vertreten durch<br>Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau<br>Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Hans Lieberherr Projektleiter |
| <b>Architektur / Gesamtleitung</b> | Alex Buob AG dipl. Architekt HBK/SIA Weidstrasse 31 9410 Heiden<br>Stefan Räbsamen Projektleiter  |
| <b>Örtliche Bauleitung</b>         | Schläpfer & Schweizer AG dipl. Arch. FH Bleichi 27 Postfach 111 9043 Trogen<br>Ueli Schläpfer   |
| <b>Statik</b>                      | SJB.Kempter.Fitze AG Tobelackerstrasse 6 9101 Herisau<br>Fredy Fitze  |
| <b>Elektro-Planung</b>             | Projekt AG Ingenieurbüro für Elektrotechnik Elektraweg 7 9435 Heerbrugg<br>Bruno Hüttenmoser  |
| <b>HLK-Planung</b>                 | Gerster Gebäudetechnik AG Kriessernstrasse 40 9450 Altstätten<br>Walter Gerster   |
| <b>Sanitär-Planung</b>             | Dörig Planung GmbH Ing. Büro für Sanitärtechnik Oberdorfstrasse 26 9100 Herisau<br>Thomas Dörig   |
| <b>Bauphysiker</b>                 | Braune Roth AG Ing. Büro Rosengartenstrasse 8 9404 Rorschacherberg<br>Andreas Roth  |

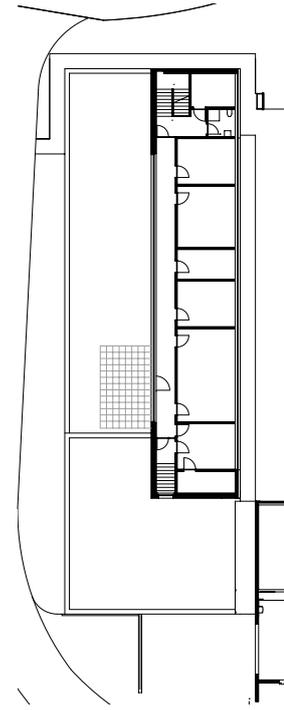
**Geschoss-Übersicht**



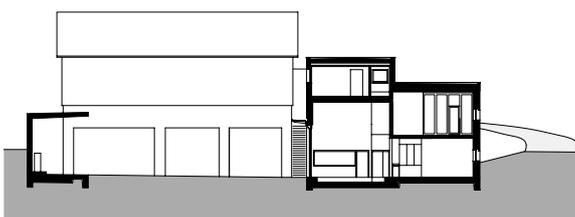
Erdgeschoss



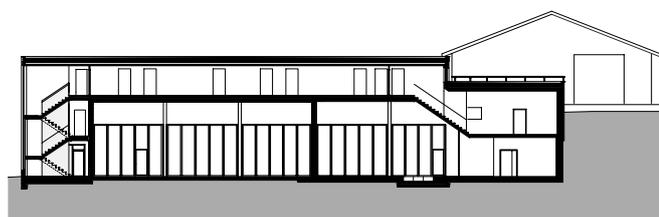
Zwischengeschoss



Obergeschoss



Querschnitt



Längsschnitt

**Kennwerte**

|                                   |            |                     |                           |     |                     |
|-----------------------------------|------------|---------------------|---------------------------|-----|---------------------|
| Anrechenbare Bruttogeschossfläche | BGF        | 1089 m <sup>2</sup> | Flächen (sia 416)         |     |                     |
| Anrechenbare Landfläche           | LF         | 6222 m <sup>2</sup> | Grundstücksfläche         | GSF | 6486 m <sup>2</sup> |
| Ausnützungsziffer                 | AZ         | 0.18                | Gebäudegrundflächen       | GGF | 873 m <sup>2</sup>  |
| Geschosse                         | EG, ZG, OG |                     | Umgebungsfläche           | UF  | 5613 m <sup>2</sup> |
|                                   |            |                     | Geschossfläche Neubauteil | GF  | 1089 m <sup>2</sup> |
|                                   |            |                     | Nettogeschossfläche       | NGF | 932 m <sup>2</sup>  |
|                                   |            |                     | Konstruktionsfläche       | KF  | 157 m <sup>2</sup>  |
|                                   |            |                     | Hauptnutzfläche           | HNF | 830 m <sup>2</sup>  |
| Rauminhalt Neubauteil (sia 416)   | RI         | 5268 m <sup>3</sup> | Nebennutzfläche           | NNF | 0 m <sup>2</sup>    |
|                                   |            |                     | Nutzfläche (HNF + NNF)    | NF  | 830 m <sup>2</sup>  |
|                                   |            |                     | Verkehrsfläche            | VF  | 85 m <sup>2</sup>   |
| Energiebezugsfläche (sia 180/4)   | EBF        | 410 m <sup>2</sup>  | Funktionsfläche           | FF  | 17 m <sup>2</sup>   |

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

|                         | %     | Fr.          | <b>2 Gebäude</b>    | %     | Fr.          |
|-------------------------|-------|--------------|---------------------|-------|--------------|
| 0 Grundstück            | 0.2   | 8'558.--     | 20 Baugrube         |       | 97'430.--    |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 6.4   | 303'359.--   | 21 Rohbau 1         |       | 1'174'009.-- |
| 2 Gebäude               | 68.4  | 3'242'249.-- | 22 Rohbau 2         |       | 429'861.--   |
| 3 Betriebseinrichtungen | 12.7  | 603'216.--   | 23 Elektroanlagen   |       | 224'642.--   |
| 4 Umgebung              | 8.5   | 403'864.--   | 24 HLK-Anlagen      |       | 293'175.--   |
| 5 Baunebenkosten        | 2.7   | 129'102.--   | 25 Sanitäranlagen   |       | 151'314.--   |
| 6-8 Reserven            | -     | 0.--         | 26 Transportanlagen |       | 0.--         |
| 9 Ausstattung           | 1.1   | 51'327.--    | 27 Ausbau 1         |       | 213'172.--   |
|                         |       |              | 28 Ausbau 2         |       | 88'858.--    |
|                         |       |              | 29 Honorare         |       | 569'788.--   |
| Total Kosten 1-9        | 100.0 | 4'733'117.-- | Total Gebäude       | 100.0 | 3'242'249.-- |

**Kostenkennwert**

|                               | <b>BKP 1-9</b> | <b>BKP 2</b> |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Kosten pro m <sup>2</sup> GF  | 4'346.--       | 2'977.--     |
| Kosten pro m <sup>3</sup> RI  | 898.--         | 615.--       |
| Kosten pro m <sup>2</sup> HNF | 5'703.--       | 3'906.--     |
| Kosten pro m <sup>2</sup> NF  | 5'703.--       | 3'906.--     |

**Baubeschrieb**

Der Werkhof Bissau des Kantonalen Tiefbauamtes wurde im Jahre 1959 in Betrieb genommen. Bereits im Jahre 1963 erfolgte, durch die Errichtung der Streusplittsilos, eine Ergänzung. Ein eigentlicher Umbau erfolgte nach rund 30 Betriebsjahren im Zuge der Erstellung der Winterdiensthalle in den Jahren 1979/80. Die Bedürfnisse und Anforderungen an den kantonalen Werkhof haben sich im Laufe der weiteren 30 Jahre verändert. Die bestehenden Räume und Einrichtungen des Werkstatt- und Bürotrakts waren nicht mehr zeitgemäss oder entsprachen nicht mehr den arbeitstechnischen und baulichen Vorschriften. Einzig die Lage des Werkhofes, in Bezug auf das Tätigkeitsgebiet des Betreibers, gab zu keinen Veränderungen Anlass. Zustandsbericht und Studien vom Hochbauamt zeigten auf, dass die wesentlichen Bedürfnisse für einen modernen Werkhofbetrieb nur mit einem Abbruch und Neubau Einstellhalle/Werkstatt und Magazingebäude erfüllt werden können. Das Architekturbüro Alex Buob wurde beauftragt, die vom Tiefbauamt zusammengestellten Betriebsanforderungen für einen Werkstatt- und Bürotrakt in eine Projektstudie umzusetzen.

Durch den Abbruch des bestehenden Werkstatt- und Bürotrakts ist der notwendige Platz für einen dreigeschossigen Ersatzbau in Nord-Süd-Richtung entstanden.

Stirnseitig zur Obereggerstrasse sind die Mannschaftsräume mit Garderobe, Aufenthaltsraum, Trocknungsraum und Toiletten angeordnet. Der mittlere Teil dient als Einstellhalle für Fahrzeuge und Geräte, während der südliche Teil die neuen Werkstätten (Schreinerei, Lackiererei, Fahrzeugwartung) und die Lagerräumlichkeiten enthält.

Darüber sind vier Büroräume, ein grosses Besprechungszimmer sowie Kopier- und Technikräume angeordnet. Der Neubau entspricht den heutigen energetischen Anforderungen und ist Minergie-Eco-zertifiziert.

Die eigene Tankstelle ist, nach sorgfältiger Abwägung und Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen, an neuem Standort gegenüber der Einstellhalle wieder erstellt. Mit der neuen Tank- und Befüllungsanlage sind die Gesetzesvorschriften wieder erfüllt.

Die vorgesehenen Angestellten-Parkplätze westlich des Ersatzbaus werden zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, da Konflikte mit der geplanten Zonenplanänderung Verzögerungen mit sich bringen.

**Bauchronik**

|      |            |   |
|------|------------|---|
| 2006 | Januar     | erste Variantenstudie Architekt           |
| 2011 | Juli       | Kreditbewilligung durch den Regierungsrat |
| 2012 | April-Dez. | Ausführung Gebäude                        |
| 2013 | April-Mai  | Ausführung Umgebung                       |

## Impressionen

## Werkhof Bissau Appenzell Ausserrhoden, Heiden Ersatzneubau



## Impressum

Herausgeber Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden  
Kasernenstrasse 17A  
9102 Herisau

Redaktion Hans Lieberherr

Druck / Auflage Appenzeller Medienhaus, Herisau  
500 Expl. / Juni 2013

