

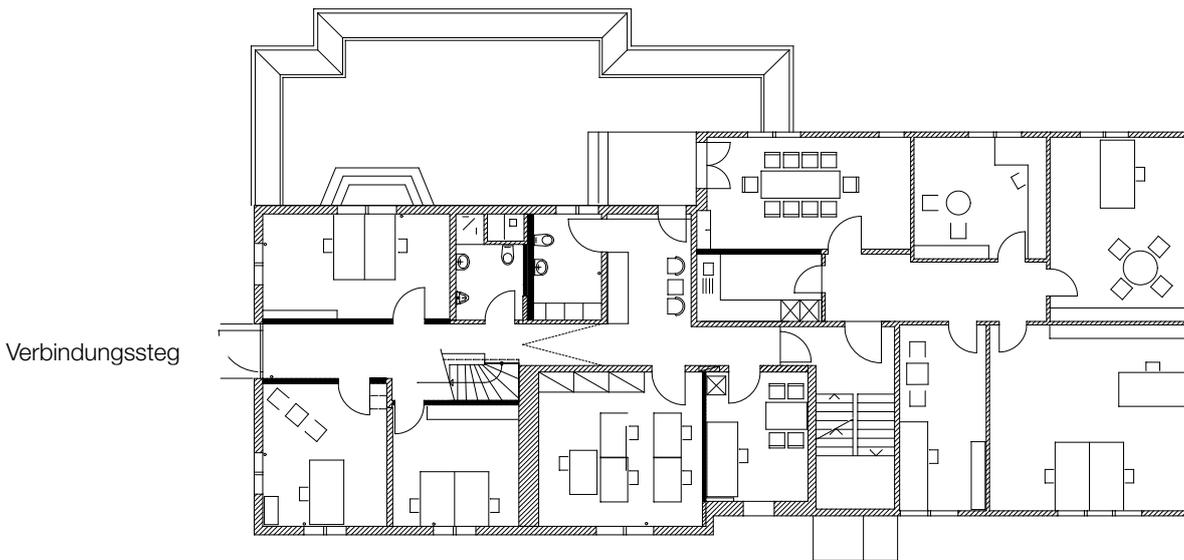


762 2012

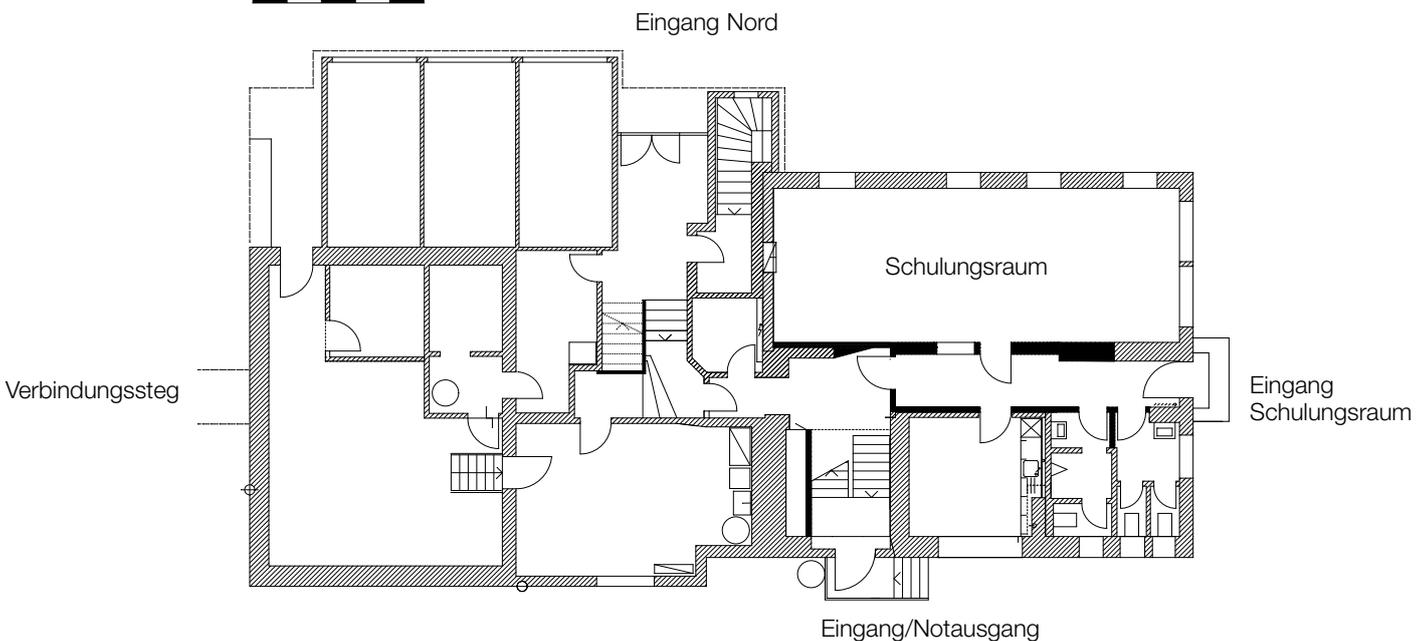
Spital Heiden Appenzell Ausserrhoden  
Umbau / Umnutzung Liegenschaft Asylstrasse 4

|   |   |
|---|---|
| <b>Bauherrschaft</b>                      | Kanton Appenzell Ausserrhoden vertreten durch<br>Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau<br>Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Hans Lieberherr Projektleiter |
| <b>Projektplanung</b>                     | Ueli Sonderegger dipl. Architekt ETH/SIA Rosentalstrasse 8 9410 Heiden<br>Mario Bänziger  |
| <b>Ausführungsplanung/<br/>Bauleitung</b> | Schläpfer&Schweizer AG Bleichi 27 Postfach 111 9043 Trogen<br>Ueli Schläpfer  |
| <b>Elektro-Planung</b>                    | Otto Graf AG Inh. Huber & Partner St. Gallerstrasse 26 9100 Herisau<br>Daniel Huber   |

**Geschoss-Übersicht**



Obergeschoss



Erdgeschoss



**Kennwerte**

|                                   |                |                  | Flächen (sia 416)      |     |                     |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------|-----|---------------------|
| Anrechenbare Bruttogeschossfläche | BGF            | - m <sup>2</sup> | Grundstücksfläche      | GSF | 1089 m <sup>2</sup> |
| Anrechenbare Landfläche           | LF             | - m <sup>2</sup> | Gebäudegrundfläche     | GGF | 354 m <sup>2</sup>  |
| Ausnützungsziffer                 | AZ             | -                | Umgebungsfläche        | UF  | 735 m <sup>2</sup>  |
| Geschosse                         | UG, EG, OG, DG |                  | Geschossfläche         | GF  | 1106 m <sup>2</sup> |
|                                   |                |                  | Nettogeschossfläche    | NGF | 884 m <sup>2</sup>  |
|                                   |                |                  | Konstruktionsfläche    | KF  | 222 m <sup>2</sup>  |
|                                   |                |                  | Hauptnutzfläche        | HNF | 461 m <sup>2</sup>  |
| Rauminhalt (sia 416)              | RI             | m <sup>3</sup>   | Nebennutzfläche        | NNF | 257 m <sup>2</sup>  |
|                                   |                |                  | Nutzfläche (HNF + NNF) | NF  | 718 m <sup>2</sup>  |
|                                   |                |                  | Verkehrsfläche         | VF  | 152 m <sup>2</sup>  |
| Energiebezugsfläche (sia 180/4)   | EBF            | m <sup>2</sup>   | Funktionsfläche        | FF  | 14 m <sup>2</sup>   |

**Kosten nach BKP** Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher Index: 2011 101.7% Punkte (Index 2010)

|                                |       |              | <b>2 Gebäude</b>    |       |            |
|--------------------------------|-------|--------------|---------------------|-------|------------|
|                                | %     | Fr.          |                     | %     | Fr.        |
| 0 Grundstück                   | 71.8  | 1'600'000.-- | 20 Baugrube         | -     | 0.--       |
| 1 Vorbereitungsarbeiten        | 0.2   | 3'370.--     | 21 Rohbau 1         | 21.9  | 126'828.-- |
| 2 Gebäude                      | 26.0  | 579'702.--   | 22 Rohbau 2         | 6.3   | 36'692.--  |
| 3 Betriebseinrichtungen (SVAR) |       | 0.--         | 23 Elektroanlagen   | 19.9  | 115'264.-- |
| 4 Umgebung                     | 0.8   | 16'842.--    | 24 HLK-Anlagen      | 2.6   | 14'855.--  |
| 5 Baunebenkosten               | 1.2   | 26'324.--    | 25 Sanitäranlagen   | 3.3   | 19'266.--  |
| 6-8 Reserven                   | -     | 0.--         | 26 Transportanlagen | -     | 0.--       |
| 9 Ausstattung (SVAR)           |       | 0.--         | 27 Ausbau 1         | 12.8  | 74'386.--  |
|                                |       |              | 28 Ausbau 2         | 14.8  | 85'883.--  |
|                                |       |              | 29 Honorare         | 18.4  | 106'528.-- |
| Total Kosten 1-9               | 100.0 | 626'238.--   | Total Gebäude       | 100.0 | 579'702.-- |

**Kostenkennwert**

|                               | <b>BKP 1-9</b> | <b>BKP 2</b> |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Kosten pro m <sup>2</sup> GF  | 566.--         | 524.--       |
| Kosten pro m <sup>3</sup> RI  | .--            | .--          |
| Kosten pro m <sup>2</sup> HNF | 1358.--        | 1257.--      |
| Kosten pro m <sup>2</sup> NF  | 872.--         | 807.--       |

**Baubeschrieb**

Mit der Möglichkeit, die Liegenschaft Asylstrasse 4, Rest. Brauerei, zu erwerben, eröffneten sich neue Perspektiven. Diese Nachbarliegenschaft zum Spitalgrundstück eignete sich ideal für die Auslagerung von Büros sowie von Schulungs- und Besprechungsräumen, die nicht unmittelbar an die Behandlungsräume angeschlossen sein müssen. Mit dieser Auslagerung sind eine Erweiterung des Hauptgebäudes und der Umbau des Labors zur Zeit nicht mehr notwendig. Zur Durchführung dieses Projekts wurde zwischen der Verkäuferin und dem Kanton ein Kaufvertrag abgeschlossen. Das Stimmvolk genehmigte mit grossem Mehr den Kauf der Liegenschaft und den Umbaukredit. Nun stehen dem Spital zusätzlich dringend benötigte Parkplätze zur Verfügung und er sichert eine strategische Landreserve unmittelbar um das eng gefasste Spitalgelände.

Der Umbau der Liegenschaft Asylstrasse 4 dient dazu, den gesamten Bürobedarf für die Spitalleitung, Hotellerie, Pflegedienstleitung und Buchhaltung mit ca. 13 Arbeitsplätzen in den drei ehemaligen Wohnungen im Obergeschoss unterzubringen. Mit dem neuen Zugangssteg

ist dieses Geschoss zudem rollstuhlgängig und auf kurzem Weg mit dem Untergeschoss vom Spitalgebäude verbunden. Das ehemalige Restaurant im Erdgeschoss wurde als Schulungsraum umfunktioniert und die Neben-/ Sanitäräume dem heutigen Stand angepasst. Mit der neuen Erschliessung (Treppenhaus mit Notausgang) sind diese Räume nun optimal an das Obergeschoss angebunden. Die zwei Wohnungen im Dachgeschoss bleiben spitalintern vermietet und bilden eine Raumreserve. Das gesamte Untergeschoss sowie die Nebenräume im Erdgeschoss wurden mit nur geringfügigen Anpassungen (Elektroinstallationen, Zugänge) belassen und können als Lagerfläche genutzt werden.

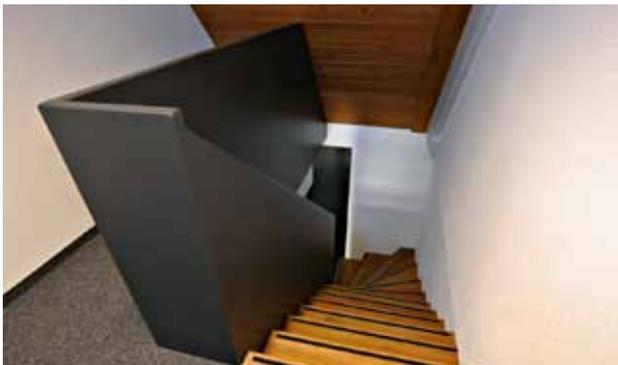
Die Ein-/Ausfahrt Nord musste gemäss Anforderungen der Strassenbaupolizei angepasst und die Sichtverhältnisse verbessert werden. Zugleich wurde die Parkplatzanordnung optimiert und auf 9 Plätze erweitert. Somit stehen total 15 Parkplätze und 3 bestehende Garagen für das Spitalpersonal zur Verfügung.

**Bauchronik**

|      |         |   |
|------|---------|---|
| 2011 | Juni    | Kantonsrat genehmigt Kredit zu Handen der Volksabstimmung für den Kauf und Umbau der Liegenschaft von insgesamt Fr. 2.15 Mio. |
| 2011 | Oktober | Volksabstimmung genehmigt den Kredit  |
| 2012 | März    | Baubeginn, Innere Arbeiten  |
| 2012 | April   | Baubeginn, Äussere Arbeiten   |
| 2012 | Juni    | Fertigstellung der Arbeiten   |

## Impressionen

## Spital Heiden Appenzell Ausserrhoden Umbau/Umnutzung Liegenschaft Asylstrasse 4



## Impressum

Herausgeber Hochbauamt Appenzell Ausserrhoden  
Kasernenstrasse 17A  
9102 Herisau

Redaktion Hans Lieberherr

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

