

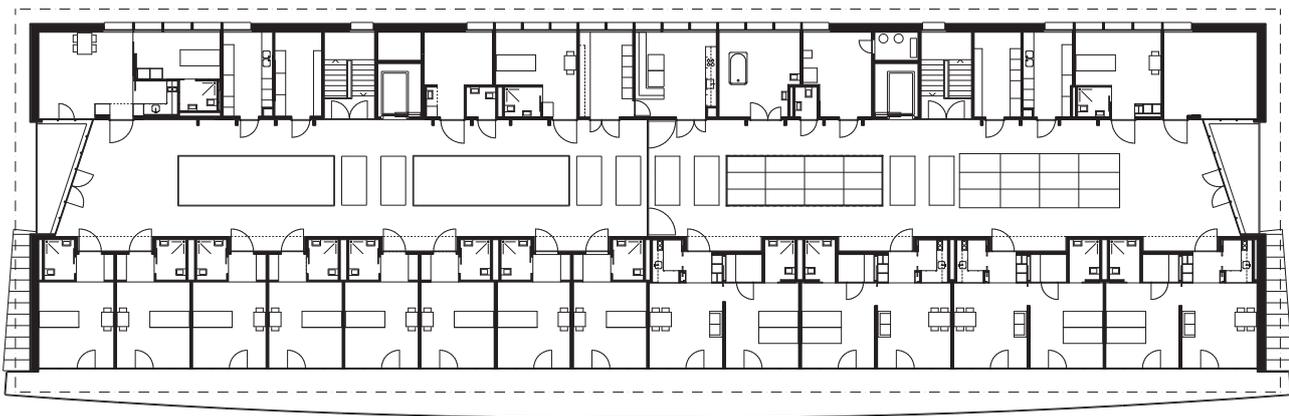


01 2007

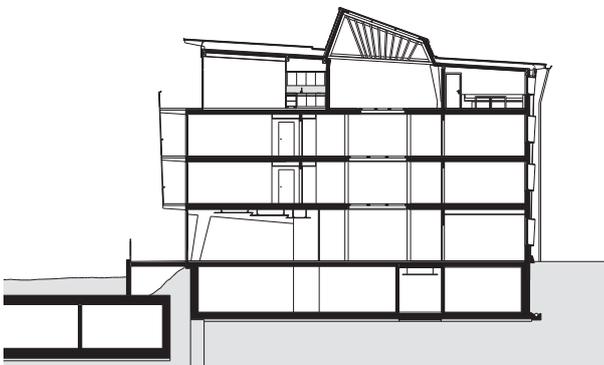
Betreuungs-Zentrum Heiden,
Regionales Pflegeheim
Ausbau 3. Obergeschoss

Bauherrschaft	Betreuungs-Zentrum Heiden .Gemeindeverbund Vorderland und Oberegg AI Projektbegleitung Hochbauamt Kanton Appenzell Ausserrhoden Kurt Knöpfel
Architekt / Bauleitung	Ueli Sonderegger dipl. Architekt ETH/SIA Rosentalstrasse 8 9410 Heiden Mario Bänziger
Bauingenieur	Hagen & Sturzenegger AG Kronenstrasse 194 9427 Wolfhalden Urs Lemmenmeier
Elektroingenieur	Otto Graf AG Elektroingenieurbüro Inhaber Huber & Patner St. Gallerstrasse 26 9100 Herisau Daniel Huber jun.
HLLK-Ingenieur	Enplan AG dipl. Ingenieure HTL/STV Gossauerstrasse 2 9100 Herisau Oliver Wetli
Sanitäringenieur	Jörg Alder AG Ing. Büro für Sanitärtechnik Oberdorfstrasse 26 9100 Herisau Thomas Dörig

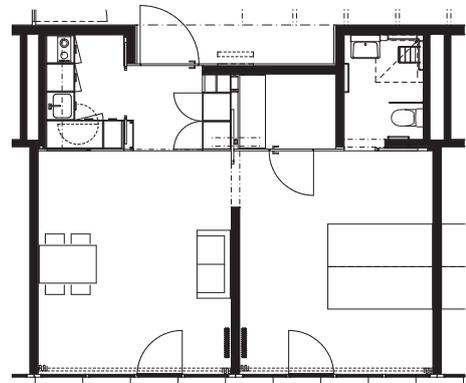
Pläne



3. Obergeschoss



Gebäudequerschnitt



2-Bett Apartment



**Projekt
Baukennwerte**

**Betreuungs-Zentrum Heiden, Regionales Pflegeheim
Ausbau 3. Obergeschoss**

Gebäude-Kennwerte

Anrechenbare Bruttogeschossfläche inkl. Balkone	BGF	6'942 m ²	Flächen (sia 416)		
Anrechenbare Landfläche	LF	4'244 m ²	Grundstücksfläche	GSF	4'244 m ²
Ausnützungsziffer	AZ	1.6	Gebäudegrundfläche	GGF	1'700 m ²
Geschosse		3. OG	Umgebungsfläche	UF	2470 m ²
			Geschossfläche	GF	1'422 m ²
			Nettogeschossfläche	NGF	1'298 m ²
			Konstruktionsfläche	KF	124 m ²
			Hauptnutzfläche	HNF	839 m ²
Rauminhalt (sia 116)	RI	4'258 m ³	Nebennutzfläche	NNF	66 m ²
			Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	905 m ²
			Verkehrsfläche	VF	385 m ²
Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	1'098 m ²	Funktionsfläche	FF	8 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher BKI: 2007 106.2% Punkte (Index 2005)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück	-	0.--	20 Baugrube	-	0.--
1 Vorbereitungsarbeiten	0.14	3'598.--	21 Rohbau 1	3.61	77'492.--
2 Gebäude	84.50	2'147'071.--	22 Rohbau 2	3.08	66'237.--
3 Betriebseinrichtungen	6.16	156'519.--	23 Elektroanlagen	7.40	158'938.--
4 Umgebung	-	0.--	24 HLK-Anlagen	2.11	45'367.--
5 Baunebenkosten	3.29	83'557.--	25 Sanitäreanlagen	9.94	213'336.--
6-8 Reserven	-	0.--	26 Transportanlagen	-	0.--
9 Ausstattung	5.91	150'238.--	27 Ausbau 1	50.78	1'090'218.--
Total Baukosten 1 - 8	94.09	2'390'745.--	28 Ausbau 2	13.87	297'748.--
Total Kosten 0 - 9	100.00	2'540'983.--	29 Honorare	9.21	197'735.--
			Total Gebäude	100.00	2'147'071.--

Kostenkennwerte

	BKP 1 - 8	BKP 2
Kosten pro m ² GF	1681.--	1510.--
Kosten pro m ³ RI	561.--	504.--
Kosten pro m ² HNF	2850.--	2559.--
Kosten pro m ² NF	2642.--	2372.--

Baubeschrieb

Das Gebäude wurde in den Jahren 1990 - 1993 durch den Architekten Gianpiero Melchiori aus St.Gallen als Regionales Pflegeheim erbaut. 1995 erhielt das Gebäude die Auszeichnung «gutes Bauen 1990 - 1995», wobei die Jury insbesondere die Atmosphäre mit den vier Lichthöfen im Gebäudeinnern lobte. Diese besonderen Qualitäten zu erhalten, war ein grosses Anliegen von Bauherrschaft und Architekt.

Das Ausbauprojekt des Architekten Ueli Sonderegger lässt sich in zwei Hauptaufgaben gliedern: Die erste Aufgabe bestand darin, das 3. Obergeschoss, welches seinerzeit nur im Rohbau erstellt wurde, fertig zu stellen. Die zweite Aufgabe betraf die Errichtung einer Station für Menschen mit Demenzkrankheit.

Beim Ausbau des 3. Obergeschosses ist die durch den Rohbau vorgegebene Gebäudestruktur unter Berücksichtigung der mehrheitlich schon bestehenden Haustechnik weitergeführt worden. Auf der Südseite wurden vier Zweibett-Appartements für Betreutes Wohnen und acht Einbett-Zimmer erstellt. Nordseitig befinden sich die Diensträume und zwei Einbett-Zimmer sowie auf der westlichen Stirnseite ein Einbett-Appartement. Alle Appartements verfügen über eine Küche, Nasszelle und einen Abstellraum.

Die Materialisierung und die Farbgestaltung nehmen Rücksicht auf die schon bestehende Substanz. Beim inneren Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich ist die vorhandene Materialwahl weitergeführt worden, sodass das Gebäude als Einheit lesbar bleibt. Beim Ausbau der Wohnbereiche bestand jedoch die Möglichkeit eine neue Formensprache anzuwenden. Da die BewohnerInnen ihre Räume individuell einrichten, sind Farben und Materialien bewusst mit Zurückhaltung eingesetzt worden. Gelbgrüne Linoleum-Bodenbeläge, weisse Wände, und Decken in naturbelassener Weiss-tanne aus regionalen Wäldern geben ein angenehmes Raumgefühl. Einzig die Wand gegenüber der Fensterfront ist in Pastelltönen gestrichen. Sie gibt dem Raum Wärme und ist auch eine Referenz an alte, traditionelle Stuben im Appenzellerhaus.

Die Station für Menschen mit Demenzkrankheit wurde auf der Ostseite des Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoss realisiert. Zur akustischen Abschirmung sowie aus Sicherheits- und Brandschutzgründen mussten die Deckenöffnungen der ostseitigen Lichthöfe mit Glas geschlossen werden. Durch diese transparente Abdeckung wurde der Charakter des Gebäudes möglichst nicht beeinträchtigt und die grosse Qualität des Innenhofs wurde beibehalten. Um die Bewegungs- und Wohnfläche für die BewohnerInnen zu vergrössern, ist die Verglasung des äusseren Lichthofs begehbar ausgebildet.

Bauchronik

- 1993 Fertigstellung Neubau
- 2006 Planung Ausbau 3. OG für Betreutes Wohnen und Umbau der Abteilungen für an Demenz erkrankte Personen im 1. und 2. OG
- 2006 21. Juni Kreditbewilligung mittels Volksabstimmung
- 2006 Oktober Baubeginn
- 2007 März Fertigstellung und Bezug der Wohnungen

Impressionen
Situation

Betreuungs-Zentrum Heiden, Regionales Pflegeheim
Ausbau 3. Obergeschoss



Impressum

Herausgeber Appenzell Ausserrhoden
Hochbauamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion Markus Bänziger

Gestaltung Emanuel Sturzenegger, Trogen

Druck / Auflage Appenzeller Medienhaus, Herisau
800 Ex / Februar 2008

