



881 2015
MFH Krombach 15, Herisau
Umbau Büros zu Wohnungen,
zusätzliche Balkone

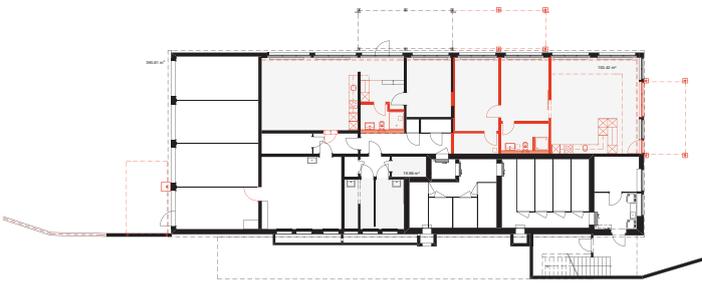
Bauherrschaft Pensionskasse Appenzell Ausserrhoden vertreten durch
Hochbauamt Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau
Otto Hugentobler Kantonsbaumeister Kurt Knöpfel Projektleiter

Architektur/Bauleitung RGP3 Architekten AG Eggstrasse 4 9100 Herisau
Patrick Herzog Martin Pfister Andrea Giger

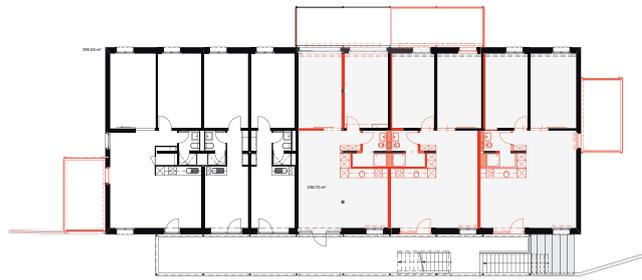
Statik SJB.Kempter.Fitze AG Tobelackerstrasse 6 9100 Herisau
Philipp Hubatka

Bauphysik Ingenieurbüro Manfred Künzler Herbrig 1 9042 Speicher
Manfred Künzler

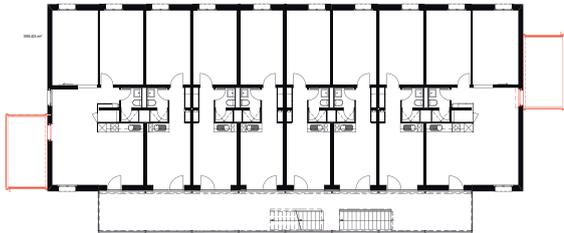
Geschossübersicht



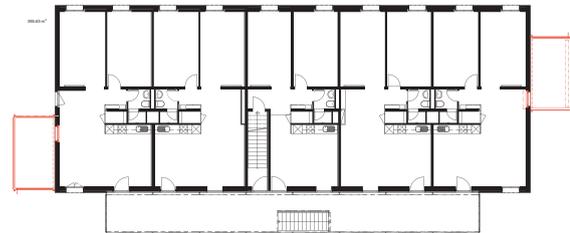
Sockelgeschoss



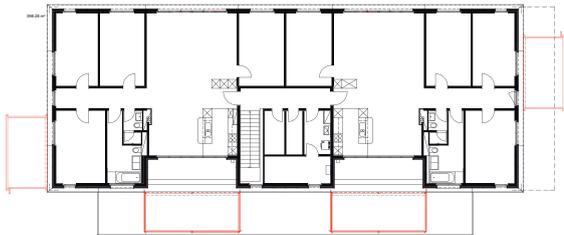
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Gebäude-Kennwerte

Gebäudegrundfläche	GGF	396 m ²	Flächen (sia 416)		
			Hauptnutzfläche	HNF	335 m ²
			Nebennutzfläche	NNF	20 m ²
Geschosse	Stk.	5	Nutzfläche (HNF + NNF)	NF	355 m ²
			Verkehrsfläche	VF	0 m ²
			Funktionsfläche	FF	0 m ²
Energiebezugsfläche (sia 180/4)	EBF	390 m ²	Nettogeschossfläche	NGF	355 m ²
			Konstruktionsfläche	KF	55 m ²
			Geschossfläche	GF	410 m ²
Rauminhalt (sia 416)	RI	1136 m ³	Äussere Geschossfläche	AGF	176 m ²

Kosten nach BKP Grundlage Bauabrechnung Kostenstand nach Zürcher BKI: 102.3 Punkte (Index 2014)

	%	Fr.	2 Gebäude	%	Fr.
0 Grundstück	-	0.--	20 Baugrube	2.65	29'728.--
1 Vorbereitungsarbeiten	-	0.--	21 Rohbau 1	7.15	80'245.--
2 Gebäude	93.40	1'121'919.--	22 Rohbau 2	9.39	105'420.--
3 Betriebseinrichtungen	-	0.--	23 Elektroanlagen	9.99	112'123.--
4 Umgebung	-	0.--	24 HLK-Anlagen	5.73	64'136.--
5 Baunebenkosten	2.78	33'380.--	25 Sanitäranlagen	13.39	150'240.--
6-8 Reserven	3.82	45'920.--	26 Transportanlagen	-	0.--
9 Ausstattung	-	0.--	27 Ausbau 1	26.86	301'332.--
			28 Ausbau 2	10.22	114'620.--
Total Baukosten 1 - 8	100.00	1'201'219.--	29 Honorare	14.62	164'075.--
			Total Gebäude	100.0	1'121'919.--

Kostenkennwerte

	BKP 1 - 8	BKP 2
Kosten pro m ² HNF	3'586	3'349
Kosten pro m ² NF	3'384	3'160
Kosten pro m ² GF	2'930	2'736
Kosten pro m ³ RI	1'054	988

Baubeschrieb

Das Mehrfamilienhaus steht im Südwesten von Herisau im Areal des Psychiatrischen Zentrums Appenzell Ausserrhoden. Die vorhandenen Büroflächen im Sockel- sowie Erdgeschoss wurden zu Mietwohnungen (4 x 3 1/2 Zimmer-Whg und 1 x 2 1/2 Zimmer-Whg) umgebaut, welche den Charakter und die Struktur der bereits bestehenden Wohnungen aufnahmen. Die Erschliessung der neuen Wohnungen im Erdgeschoss erfolgt über den bestehenden Zugang von Westen und die zwei neuen Wohnungen im Sockelgeschoss erhalten einen direkten Zugang von Osten, resp. von Süden. Die Wohnungen wurden im heute gängigen Ausbaustandard für Mietwohnungen ausgestattet.

Neben der Umnutzung der Büros zu Wohnzwecken wurden die Kopfwohnungen aufgewertet, indem auf der Süd-, Ost-

und der Westseite zusätzliche Balkone erstellt wurden. Zudem wurden die Terrassenflächen von den Attika-Wohnungen über das Vordach hinaus vergrössert. Damit für diese Erweiterungen die bestehende Aussenwärmedämmung nur punktuell angefasst und erneuert werden musste, wurde vor die Fassade eine leichte, unabhängige Metallkonstruktion mit Stakettengeländer gestellt. Ausserdem wurde das Mehrfamilienhaus von der Fernwärme des Psychiatrischen Zentrums abgetrennt und eine eigene Gasheizung installiert. Ebenfalls im Zuge der Renovationsarbeiten wurde das Glasfasernetz eingezogen, um dem heutigen Stand der Technik zu entsprechen.

Bauchronik

2014	August	Kreditbewilligung
2014	September	Baubewilligung Umbau Wohnungen
2014	September	Baubeginn Umbau Wohnungen
2014	Dezember	Fertigstellung Umbau Wohnungen
2015	Februar	Baubewilligung Balkone
2015	Mai	Baubeginn Balkone
2015	Juli	Fertigstellung Balkone



Impressum

Herausgeber

Hochbauamt
Appenzell Ausserrhoden
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Redaktion

Kurt Knöpfel

Fotos/Gestaltung

Emanuel Sturzenegger

Druck/Auflage

Appenzeller Druckerei AG, Herisau
300 Ex / November 2015

