



# HINTERE WÜHRE A/B1

NEUBAU WOHNIEDLUNG, 1. ETAPPE / APPENZEL – AI

N° 12028D

**Bauherrschaft**  
ASGA Pensionskasse  
Rosenbergstrasse 16  
9000 St. Gallen

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
St. Leonhard-Strasse 76  
9000 St. Gallen

**Architekt**  
Koller Koster AG  
Hoferbad 12  
9050 Appenzell

**Bauingenieur**  
Hersche Ingenieure AG  
Rinkenbach 12  
9050 Appenzell

**Technische Büros**  
Elektroingenieur:  
Inelplan AG  
Lukasstrasse 17  
9008 St. Gallen

HLK-Ingenieur:  
IG Energietechnik GmbH  
Langgasse 88  
9008 St. Gallen

Sanitär-Ingenieur:  
Enginas AG  
Fürstenlandstrasse 17  
9000 St. Gallen

**Lage des Baubjektes**  
Teilprojekt A:  
Kaustrasse 23, 25, 27  
Teilprojekt B1:  
Riedstrasse 94, 96, 98,  
9050 Appenzell

Planung 2008–2013  
Ausführung 2013–2015



## LAGE/GESCHICHTE

Die Wohnüberbauung «Hintere Wühre» ist am südlichen Rand von Appenzell (AI) auf der grünen Wiese entstanden. Ein Skilift, verschiedene Schulen sowie eine Sportanlage befinden sich in Gehdistanz zur neuen Siedlung, die wegen der ruhigen Lage als sehr attraktiv gilt.

Zur hier beschriebenen ersten Bauetappe gehören drei Mehrfamilienhäuser (Teilprojekt) sowie zwei Langhäuser und ein Punkthaus (Teilprojekt B1) mit insgesamt 41 Mietwohnungen. Im Auftrag der ASGA Pensionskasse hat die HRS Real Estate AG in den Jahren 2013 bis 2015 die erste von vier Bauetappen realisiert. In drei weiteren Etappen werden noch einmal insgesamt 40 Wohnungen erstellt.

## KONZEPT

Die Architektur orientiert sich am Erscheinungsbild und den Dimensionen der traditionellen Appenzeller Häuser.

Von der Fassade bis hin zum Parkett in den Innenräumen prägen Holzoberflächen den Gesamteindruck. Drei Mehrfamilienhäuser besitzen eine profilierte Holzverkleidung (B1), drei weitere Häuser (A) wurden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen.

Die Gebäude sind als Massivbauten mit einem Dachstuhl in Holz konzipiert. Betondecken und Wände aus Mauerwerk tragen die vertikalen Lasten ab, aussteifende Treppenhauskerne nehmen die horizontalen Kräfte auf.

Die Wohnungen variieren zwischen 2½ und 5½ Zimmern und sprechen so eine grosse Bandbreite von Interessen an. Alle Wohnungen weisen grosszügige Grundrisse auf; die Einrichtung entspricht den zeitgemässen Ansprüchen ans Wohnen. Grosse Fensterflächen bieten wunderschöne Ausblicke auf die umliegende Hügellandschaft und den Alpstein. Grosszügige, überdachte Terrassen und Loggien erweitern den Wohnraum ins Freie. Durch die Verwendung von naturbelassenen Materialien bietet die Überbauung eine hohe Wohnqualität.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Ebenso gehören weitläufige Grünzonen zur Wohnsiedlung. Eine Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen sowie Aussenparkplätze für Besucher vervollständigen die Überbauung.

### BESONDERHEITEN

Die Entwicklung der speziellen Holzfassade war für den Totalunternehmer HRS Real Estate AG eine spannende Herausforderung. Es galt, den Vorgaben des Quartierplans und des Heimatschutzes gerecht zu werden;

zudem musste die Langlebigkeit der Holzfassade garantiert werden, was ziemlich aufwendig war. So erhielt die Fassade schliesslich vier Beschichtungen: Jedes Brett wurde vom Hersteller in der Fabrik zweimal imprägniert und danach vor Ort noch zweimal gestrichen.

Wegen des instabilen Baugrunds mit Sandschichten war eine Flachfundation nicht in der gesamten Überbauung möglich: Bei den höher am Hang liegenden Gebäuden werden die Lasten über Mikropfähle in den Baugrund eingeleitet.



### ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Die Überbauung «Hintere Wühre» erfüllt die Standards des Minergie-Labels. Die Wärmeenergie, die über eine Bodenheizung in den Wohnungen verteilt wird, kommt aus der Fernheizanlage der Holz AG. Die Firma aus Appenzell betreibt eine CO<sub>2</sub>-neutrale Schnitzelheizung, die mit einheimischem Holz betrieben wird.



#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten: (exkl. Landkosten)	<b>rund CHF 14,3 Mio.</b>
SIA-Volumen:	<b>26 266 m<sup>3</sup></b>
Grundstücksfläche:	<b>5 945 m<sup>2</sup></b>
Bruttogeschossfläche:	<b>8 532 m<sup>2</sup></b>
Total Nutzfläche Wohnungen:	<b>4 310 m<sup>2</sup></b>
2½-Zimmer-Wohnungen:	<b>6</b>
3½-Zimmer-Wohnungen:	<b>25</b>
4½-Zimmer-Wohnungen:	<b>8</b>
5½-Zimmer-Wohnungen:	<b>2</b>
Parkplätze	
Aussen:	<b>4</b>
Innen (Tiefgarage):	<b>52</b>