

Grösstmöglicher Nutzen auf kleinem Raum

Mehrfamilienhaus an der Bahnhofstrasse 13 – vier grosszügige Mietwohnungen unter einem Dach

An der Ecke Bahnhofstrasse/Hoferbadstrasse ist im Laufe eines Jahres ein moderner Wohnbau entstanden, wo vorher ein Einfamilienhaus mit Bildhauer-Werkstatt stand. Die nutzbare Geschossfläche konnte um das 3½-fache erweitert werden. Das Haus steht in der Kernzone.

(pd) Verdichtetes Bauen ist in jüngerer Zeit ein grosses Wort im Dorf Appenzell. Genau diesem Grundsatz sind Josef und Luzia Neff-Sonderer als Bauherrschaft gefolgt, als sie die Umnutzung der Liegenschaft planten. Es handelt sich nämlich um die letzte Parzelle am östlichen Rand der Bahnhofstrasse, die noch in der Kernzone liegt. Dass darauf nur ein zwei-stöckiges Einfamilienhaus mit Werkstatt gebaut wurde, ist Ausdruck eines anderen Zeitgeistes.

Hoch hinaus mit Rücksichten

Das Ziel war es, vier grosszügige Wohnungen zu schaffen und dabei eine optimale Einpassung des Baukörpers zu erzielen. Gesucht werden musste der Kompromiss bezüglich Gebäudehöhe. Die Nachbarhäuser gegenüber an der Bahnhofstrasse sind dreigeschossig. Das Nachbarhaus an der Nordseite gehört ebenfalls der Bauherrschaft, was gemeinsamen Nutzen erbrachte. Auf der Ostseite dominiert das ehemalige Fabrikgebäude der Firma Lehner das Bild.

Einpassung war vordringlich

Architekt Jürg Kellenberger hat eine kluge Lösung gefunden. Das Gebäude unterschreitet die maximal zulässige Höhe um fast zwei Meter. Die Westfassade nimmt mit 10,2 m Höhe Rücksicht auf das Nachbarhaus. Tatsächlich überragt der Giebel die Häuserzeile nur wenig. Vom Bahnhof her gesehen ist der Neubau deshalb kaum einsehbar.



Das Haus Bahnhofstrasse 13 wirkt von Süden her imposant. Trotzdem fügt es sich gut in die Gesamtsituation ein.

(Bilder: Rolf Rechsteiner)



Der Dachraum ist für Wohnzwecke nutzbar. Hier könnte man wahlweise gut schlafen oder arbeiten.



Jede Wohnung hat Zugang zu einer Balkon-Loggia an der Südwestecke des Hauses.

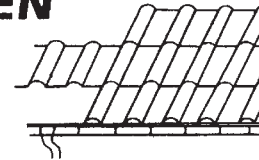
Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag.

m
mettler
holzbau

Mettler Holzbau GmbH
Eisigeli 705 · 9103 Schwellbrunn
Tel. 071 362 60 60 · Fax 071 362 60 68
www.mettler-holzbau.ch

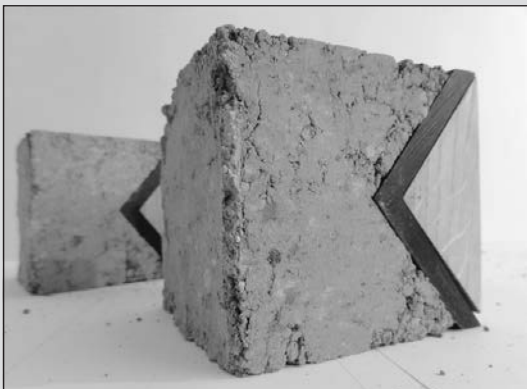
SIGNER + REMPFLE
BEDACHUNGEN

- Steildach
- Flachdach
- Fassaden



9055 Bühler 071 793 34 64 - 9054 Haslen 071 333 40 60

Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag!



KELLENBERGER ARCHITEKTUR
nachhaltig

Hoferbad 12, 9050 Appenzell | Eggstrasse 3319, 9100 Herisau | www.kellenberger-arch.ch

Wir danken Luzia und Josef Neff sowie allen Handwerkern für die überaus konstruktive und positive Zusammenarbeit. Es war uns eine grosse Freude das Gebäude zu realisieren.

KELLENBERGER ARCHITEKTUR GMBH

Diskrete Aussenhülle in Holz und Glas

Eckposition gestalterisch hervorgehoben – Abschied vom Altbau fiel leicht

Das Haus ist rundum mit einem roh gesägten Lärchenschirm verkleidet. Die Fenster, in Reihen angeordnet und auf der südseitigen Hauptfassade mit farbigen Fassadenplatten aufgelockert, gewähren Ausblicke ins Quartier.

(pd) Eine besondere Betonung der Eckposition entstand durch den Bau von

offenen Balkonen, die als aufeinander gestellte Balkon-Loggias konzipiert sind. Das Gebäude verfügt aufgrund der bescheidenen Parzellengrösse nicht über eine Tiefgarage. Der Raum im Untergeschoss wird genutzt für grosszügige Kellerabteile und die Haustechnik. Geheizt wird über Erdsonden, was platzsparend ist und energetisch Sinn macht.

Verzichtet wurde vorerst auf einen Lift. Er könnte aber an der Nordseite aussen

angehängt werden, sollte sich dringender Bedarf ergeben. Das Treppenhaus, ausgestaltet in Beton, Stahl und Glas, liegt hier an der Peripherie.

Fünf Parkplätze konnten auf eigenem Boden angelegt werden. Festgehalten wurde an der vormals bestehenden Gartenmauer entlang der Strasse – sie bildet nicht nur den Abschluss des Grundstücks, sondern ist auch Schutz gegen Überflutung bei Starkregen.



Blick von Südosten her. Der Dachaufbau ermöglichte die Anlage der vierten Wohnung.



In Bezug auf das Nachbargebäude links ergibt sich kaum Konfliktpotenzial.



Der Abschied vom maroden Altbau fiel leicht

Jürg Kellenberger sagt, das Bewilligungsverfahren habe schlank abgewickelt werden können. Das Projekt sei nicht mit Einsprachen bekämpft wor-

den, und eine Abbruchgenehmigung für das alte Haus sei ohne Umstände erteilt worden, als das neue Projekt vorgestellt wurde. Die schlechte Bausubstanz und

die fehlende Unterkellerung seien gute Gründe für diesen Schritt gewesen. Der Abbruch erfolgte im Dezember 2013; Baubeginn war im Mai 2014. (Bild: zVg)



Elektro Sonderer AG

9050 Appenzell 071 787 38 71
9056 Gais 071 793 22 37

www.elektro-sonderer.ch

schnell, kompetent und qualitätsbewusst

Für die Bauherrschaft durften wir die gesamte Ausführungsplanung sowie sämtliche Elektroinstallationen ausführen.

Der Bauherrschaft danken wir für den interessanten und geschätzten Auftrag sowie für die angenehme Zusammenarbeit.



9057 Weissbad Tel. 071 799 10 25

Wir danken der Bauherrschaft für den schönen Auftrag und die gute Zusammenarbeit.

Ausgeführte Arbeiten:

Spenglerarbeiten
Blitzschutzanlage
Tarrassenböden in Flüssigkunststoff



Holzbau P. Manser AG

Rütistrasse 47
9050 Appenzell
www.holzbau-manser.ch

– Umbauten
– Innenausbau
– Zimmerarbeiten
– Schreinerarbeiten

Ausführung der Fassade
Besten Dank für den geschätzten Auftrag!



Stompes 1
9050 Appenzell Steinegg
TEL 071 787 33 20
info@inauen-heizungen.ch

Ausführung der Sanitär- und Lüftungsanlagen

Der Bauherrschaft und der Bauleitung danken wir für die angenehme Zusammenarbeit.

Ausführung der Küchen
Herzlichen Dank für den schönen Auftrag



holzin AG | rütistrasse 49 | 9050 appenzell | tel. 071 780 08 77 | fax 071 780 08 62
möbel für küche und bad | speicherstrasse 6 | 9053 Teufen | tel. 071 788 08 20
bruno.inauen@holzin.ch | www.holzin.ch

Hell, grosszügig und durchdacht

Mietwohnungen mit besonderem Charme und hochwertigem Ausbau



Blick vom Wohnzimmer her in die Garderobe und die Passage zu Schlafzimmern und Nasszellen.



Die komfortabelste Küche wurde in der obersten Wohnung realisiert. Der Schrank rechts erschliesst ein grossräumiges Reduit.

Entstanden sind vier 4½-Zimmerwohnungen mit unterschiedlicher Aufteilung. Ins Auge sticht namentlich die Dachwohnung, die unter dem Satteldach einen in Holz verkleideten, zusätzlichen Grossraum beinhaltet.

(pd) Die Wohnräume sind für ein Mietobjekt vergleichsweise gross konzipiert. Offene Küchen mit zweckmässiger Infrastruktur sind durch einen Tresen oder eine Insel vom Wohnraum abgetrennt. Holzböden und weisse Wände sorgen für

Helligkeit und lassen jede beliebige Möblierung zu. Die Glasfront zur Loggia verstärkt den grosszügigen Eindruck. Bäder und Duschen wirken solide und zweckmässig. Sie sind an der Nordostecke der nutzbaren Wohnfläche angesiedelt, was kurze Wege zu den Schlafzimmern bedeutet.

Der Architekt hat sich einen Sport daraus gemacht, den Platz sinnvoll zu nutzen. Da ein Reduit, dort ein versteckter Vorratsraum – es wurde an alles gedacht. Auch der Waschturm hat in jeder Wohnung einen angemessenen Raum erhalten.



Holz, Farbe und Glas an der Südfassade.



Reichlich Ausblicke gewähren alle Wohnungen dank optimaler Verteilung der Fensterflächen.

FABIAN DÖRIG AG
HEIZSYSTEME

Ausführung der Heizungsanlage mit Wärmepumpe
Wir danken Luzia und Josef für den schönen Auftrag
und wünschen euch viel Erfolg

Sägehüslstrasse 16
9050 Appenzell
T 071 787 89 18
M 079 415 89 18
www.doerig-heizsysteme.ch

Gerüstungen

Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag und die angenehme Zusammenarbeit.

T 071 787 16 14 www.fässler-gerüstbau.ch

Fässler Gerüstbau AG
Appenzell · St.Gallen



SUTTER AG APPENZELL
Bauunternehmung

Bahnhofstrasse 8 • 9050 Appenzell
Telefon 071 787 14 64
www.sutterag-appenzell.ch

Liebe Luzia und Josef wir danken euch für den geschätzten Auftrag und wünschen für die Zukunft Gesundheit und viel „Gfreuts“.

EMIL NEFF
Landmaschinen | Metallbau

Emil Neff AG
Industriestrasse 9 - 9050 Appenzell
Tel. 071 787 14 28 - Fax 071 787 50 28
www.neff-landmaschinen.ch

Ausführung
der Innengeländer
aus Rohstahl.

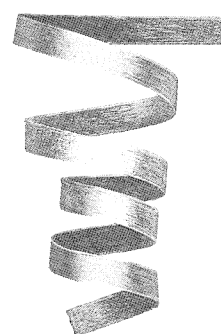
Wir danken
Luzia und Josef für
den geschätzten Auftrag.

**fenster
dörig**

Ein herzliches Vergelt's Gott für den geschätzten Auftrag

**Kunststoff-Fenster
mit 3-fach Glas in Minergie-Standard**
Qualität, Funktionalität, Wärme- und Schalldämmung

Fenster Dörig AG • 9050 Appenzell • Tel. 071 787 87 80 • www.doerig.ch



**BREITENMOSER
HOLZ AG**

SCHREINEREI · MÖBEL · INNENAUSBAU

Wir danken der Bauherrschaft
für den geschätzten Auftrag

ausgeführte Arbeiten:
Schränke · Türen · allgemeine Schreinerarbeiten

Weissbadstrasse 13a - 9050 Appenzell - www.bhag.ch