

# Fas zina tion Holz



**Blumer  
Lehmann**

Holzbau | Engineering

# Moderner Holzbau im Appenzellerland

Die Vögelinsegg auf knapp 1000 Metern Höhe hat viel zu bieten. Seit Kurzem befindet sich hier auch eine moderne und nachhaltige Wohnsiedlung mit rund 30 Wohneinheiten: Eine moderne Interpretation des traditionellen Appenzeller Baustils.

**Von Anita Bucher** ■ Östlich der Stadt St. Gallen, eingangs der Gemeinde Speicher auf fast 1000 Metern ü. M. befindet sich die Vögelinsegg. Ein Schlachtdenkmal aus vergangenen Tagen, ein Appenzeller Bauer mit Morgenstern, erinnert noch heute an die sagemumworbene Schlacht, die 1403 hier stattfand und zu einem wichtigen Teil der Appenzellischen Geschichte wurde. Hier oben hat man einen einzigartigen Ausblick auf den Bodensee, die Stadt St. Gallen und das hügelige Appenzellerland.

## Eine Wohnsiedlung mit 30 Einheiten

Einzigartig ist auch die Wohnanlage, die hier seit dem Frühling 2018 steht. Dem Bau ging ein jahrelanger Findungsprozess voraus. Denn das Bauland befindet sich in der Kur-Zone. In guten Zeiten waren hier in den bekannten Beutler-Kurhäusern Gäste aus allen Kontinenten ein- und ausgegangen. 2012 gab es zwei Klinikprojekte; die orthopädische Beritklinik und die Augenklinik Bellavista. Die Frage war, was auf den «übrig

gebliebenen» Grundstücken realisiert werden könnte. Baujurist Stephan Frischknecht, der als Berater der Landbesitzer massgeblich in den Entstehungsprozess involviert war, erinnert sich. «Mit dem Bau der Kliniken stellte sich die Frage, ob die anderen Landbesitzer hier Wohnbauten realisieren könnten.» Unter der umsichtigen Regie des vormaligen Gemeindepräsidenten Peter Langenauer wurden Einsprachen bereinigt und fanden sich die Bauherrschaften. Ein wegweisender Quartierplan brachte mit der gemeinsamen Tiefgaragenanlage eine Verkehrsberuhigung und schaffte die Grundlage für ein gutes Nebeneinander von Kliniken und Wohnen. Für die Korrektur und die Entwicklung eines stimmigen Wohnprojektes seien einige Sitzungen mit bis zu 40 Leuten und viel Überzeugungsarbeit nötig gewesen erzählt Frischknecht. Nebst Gemeinde, Vertretern der Kliniken und Landbesitzern wollte an diesem historischen Ort auch die Denkmalpflege des Kantons Appenzell Auser Rhoden mitreden. Durch eine übergreifende Planung mit einem Nutzungs-



ausgleich konnte der Wohnanteil aus den Kliniken herausgelöst werden. Damit war der Weg frei für die ins Auge gefassten Eigentumswohnungen.

### **Appenzeller Baukultur modern umgesetzt**

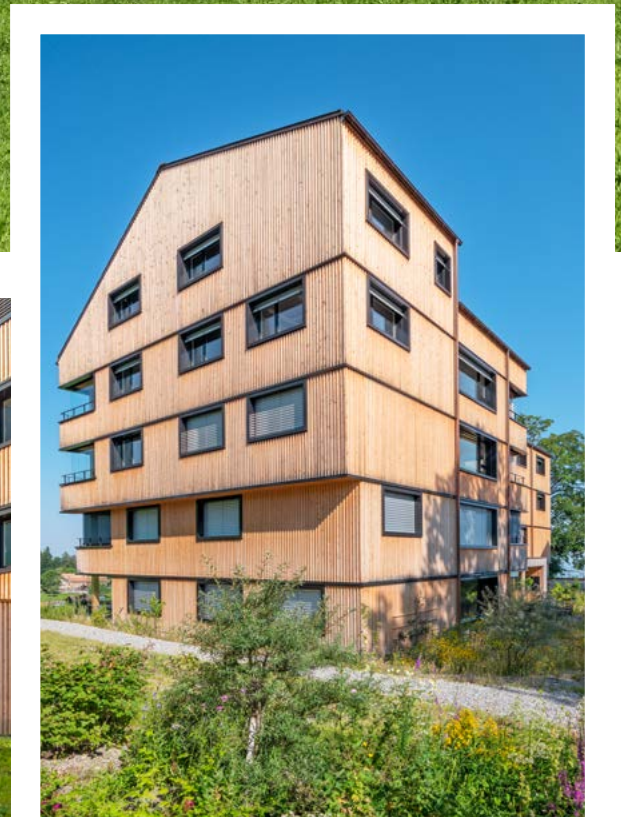
Die Landbesitzer, deren Familien, teils seit Generationen auf der Vögelinsegg lebten, wollten den Ort jedoch nicht für irgendeine 08-15 Überbauung hergeben. Sie legten grossen Wert auf einen verantwortungsvollen Umgang mit diesem geschichtsträchtigen Stück Land. Etwas Besonderes, etwas Nachhaltiges sollte hier entstehen. Dafür haben die Familien Beutler und Müller mit Katharina Lehmann von der Blumer-Lehmann AG und Stephan Frischknecht die richtigen Trägerschaftspartner gefunden. Drei Architekturbüros aus der Gegend wurde eingeladen Ihre Entwürfe zu präsentieren. Am Ende überzeugte das Projekt von Hubert Bischoff am meisten. Zusammen mit der Denkmalpflege wurde es weiterentwickelt. Subtil ging Bischoff auf die Besonderheiten der Gegend ein: «Das Appenzellerland ist geprägt von der Streubauweise. Das wollten wir mit den drei Baukörpern aufnehmen. Und natürlich wollten wir die Bäume erhalten. Denn jeder davon ist über hundert Jahre alt und hat einen Durchmesser von über einem Meter. Durch

die spielerische Anordnung der drei Gebäudekörper ergab sich um die Linden eine Hofsituation.» Gestalterisch entwickelte Bischoff die drei Baukörper in einer modernen Ausdrucksweise, die sich aber an den traditionellen Elementen der Appenzeller Baukultur orientiert. So findet sich darin zum Beispiel die horizontale Gliederung und teils Abstufung der alten Bauernhäuser wieder. An Stelle der im Quartierplan eigentlich vorgesehenen Flachdächer entschied man sich ganz bewusst für Steildächer.

### **Durchdachte Grundrisse mit Durchblick**

Die Nordhanglage mit herrlicher Aussicht auf den Bodensee verlangte nach Grundrissen, die aus den Eigenschaften des Ortes heraus entwickelt wurden. Denn: Der schönen Seesicht zum Trotz: Die Abendsonne scheint nun mal Westen. Eine Herausforderung für die Grundrissgestaltung, die Architekt Bischoff mit Bravour gelöst hat. Für jedes der drei Häuser «Berg», «Wiese» und «See» hat er durchlaufende Grundrisse entworfen. Damit ist jede Wohnung nach drei Seiten ausgerichtet: Nord-Süd-West oder Nord-Süd-Ost. So profitieren ihre Bewohner einerseits von der spektakulären Aussicht, andererseits aber auch von der Abendsonne.





### Ein Holzbau macht Sinn

Die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohneinheiten sind komplett in Holzbauweise konzipiert worden. «Hier im Appenzellerland hat der Holzbau eine lange Tradition», so der Architekt. Für alle Beteiligten war von Anfang an klar, dass Holz als Baumaterial auch diesmal gesetzt war. 1570 Kubikmeter Holz wurden auf der Vögelinsegg verbaut, oder anders gesagt: 1570 Fichten aus dem Schweizer Wald. Das entspricht derjenigen Menge Holz, die in der Schweiz innert 2,5 Stunden wieder nachwächst.

Dass ein Holzbau viele Vorteile hat, weiss man bei Blumer Lehmann schon lange. Während fünf Generationen hat sich das Unternehmen aus Gossau von einer Sägerei zu einem der bedeutendsten Schweizer Holzbauer entwickelt. Holzbauten binden weniger graue Energie als Massivbauten. Sie speichern CO<sub>2</sub>, unterstützen die regionale Wertschöpfung, sind unterhaltsarm und bieten den Bauherren durch die Vorproduktion eine grosse Prozess- und Kostensicherheit.



### In der Fertigungshalle vorproduziert

917 Holz-Elemente wurden bei Blumer Lehmann im Werk vorproduziert und mit 64 Lastwagenfahrten zur Montage auf die Vögelinsegg gebracht. Die Gebäudehüllen der drei Baukörper bestehen aus einer standardisierten Holzrahmenbauweise mit einer Holzverkleidung als Fassadenabschluss. Alle Geschossdecken wurden mit einem Holzbetonverbundsystem ausgeführt. Die Treppenhäuser und Liftschächte bestehen aus gekapselten Brettsperrholzplatten und einer zweiten Tragschale für die vertikale Lastabtragung der Geschossdecken. Die Treppenläufe bestehen aus Brandschutzgründen aus Fertigbetonteilen.

Und wie langlebig ist so ein Holzhaus? Architekt Bischoff ist da durchwegs zuversichtlich: In Sachen Langlebigkeit stehe ein Holzhaus einem Massivhaus in nichts nach. Im Gegenteil: «Ein



paar hundert Meter von unseren Neubauten entfernt, steht ein 500 Jahre altes bewohntes Holzhaus. Man sieht auf einen Blick, dass daran im Laufe der Zeit nicht viel verändert wurde», erklärt er. Diese Beständigkeit, die man offenbar bereit vor 500 Jahren erreicht habe, beeindruckte und inspirierte ihn noch heute.

### Ein einleuchtendes Energiekonzept

Die drei Häuser «See», «Berg» und «Wiese» sind alle hochgedämmt und Minergie-zertifiziert, eins davon sogar nach Minergie-P-Standard. Bei den anderen zwei hätte die nördliche Ausrichtung für den Minergie-P-Status knapp nicht gereicht, erklärt Frischknecht. Unabhängig davon verfügen alle Häuser über ein nachhaltiges Haustechnikkonzept. Rund 40 Prozent der Wärmeenergie wird durch eine dachintegrierte 100 m<sup>2</sup> thermische Solaranlagen gewonnen. Damit werden die beiden grossen Jenni-Speicher à 12000, bzw. 6000 Liter mit integrierten Warmwasser-Boilern aufgeheizt. So kann die Solar-Anlage ganzjährig für die Beheizung genutzt werden. In der Übergangszeit und im Winterhalbjahr ergänzt eine Holz-schnitzel-Fernheizung der SAK (St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerk AG) das Portfolio. Und auch hier landen wir am Ende wieder beim Holz, wie das im Appenzellerland so oft der Fall ist.

### Linden und Bergahorn

Wer heute in der naturnah gestalteten Umgebung die drei projektprägenden, wertvollen, über 100 Jahre alten Bäume sieht erahnt kaum, wieviel Engagement, Kreativität und letztlich Kosten für deren Erhalt erforderlich waren. Mit bis zu zehn Meter hohen Spundwänden ist der Standort beim Bau der um die Bäume herum erstellten Tiefgaragen gesichert worden. Wurzeln und Äste sind fachmännisch geschnitten, behandelt und mit einem Wurzelvorhang geschützt worden. Während der ganzen Bauzeit sind die Bäume bewässert worden, wobei jeder Zement- oder Zementwasserkontakt verhindert werden musste. Der Erhalt der Bäume hat einen deutlich sechsstelligen Betrag gekostet. Eine lohnenswerte Investition: Da sind sich die Projektverantwortlichen auch heute noch einig. Natur und Nachhaltigkeit dürfen nicht immer mit Franken gewertet werden.

### Höhentreffen für Interessierte

Rund die Hälfte der Wohnungen wurden vor Baubeginn bereits ab Plan verkauft. Monatlich orientierte man die Käufer und Kaufinteressenten bei einem gemeinsamen Aperitif an Höhentreffen über die Baufortschritte. Die Wohnungskäufer schätzten es, den Bau ihres neuen Zuhauses miterleben zu dürfen und die Mitbewohner lange vor



Die Überbauung Vögelinsegg in Speicher wird mit erneuerbarer Energie versorgt:

- ✓ 100 m<sup>2</sup> thermische Sonnenkollektoren
- ✓ Fernwärme aus Holzsnitzel
- ✓ 11'410 Liter Energiespeicher
- ✓ Steuerung JenniControl

Jenni Energietechnik AG dankt der Vögelinsegg Wohnen AG für die gute Zusammenarbeit!



## Jenni Energietechnik

Hersteller von Energiespeichern bis 15 MWh

- Speichervolumen von 600 l bis über 200'000 l
- Solarspeicher Swiss Solartank
- Pufferspeicher
- Kältespeicher
- Speicher mit Schwerkraftweiche
- Nah-/Fernwärmespeicher
- Wärmerückgewinnungsspeicher
- Wärmepumpenspeicher

### Alles aus einer Hand

- thermische Sonnenkollektoren
- Photovoltaik Anlagen
- Energiedach (Wärme und Strom)
- KWB Pellets-, Hackschnitzel-, und Stückholzheizungen
- Zentralheizungs-Schwedenofen Powall
- Steuerungen JenniControl
- Wärmepumpen-Systeme
- GEAK

Wir beraten Sie kompetent und mit Freude:

**45** JAHRE  
AKTIV FÜR  
DAS KLIMA

Jenni Energietechnik AG  
Lochbachstr. 22  
CH-3414 Oberburg  
T 034 420 30 00  
[www.jenni.ch](http://www.jenni.ch)

Jenni Energietechnik AG  
Heimatstr. 1a  
CH-9008 St. Gallen  
T 071 222 10 60  
[www.jenni.ch](http://www.jenni.ch)





**\_Trägerschaft**  
 Vögelinsegg Wohnen AG  
 Oberdorfstrasse 120  
 9100 Herisau  
 Tel. 071 354 56 51  
 www.vogelinsegg.ch

**\_Architekt**  
 Hubert Bischoff  
 Architekturbüro AG  
 Plätzle 468  
 9427 Wolfhalden  
 Tel. 071 888 56 08

**\_Holzbau – Planung,  
 Ausführung und Bau-  
 leitung Gesamtprojekt**  
 Blumer-Lehmann AG  
 Erlenhof  
 9200 Gossau  
 Tel. 071 388 58 58  
 www.lehmann-gruppe.ch

**\_Holzbauingenieur**  
 SJB Kempter Fitze AG  
 Tobelackerstrasse 6  
 9100 Herisau  
 Tel. 071 354 88 88  
 www.sjb.ch

**\_Planung**  
 Gebäudetechnik  
 ENPLAN AG HERISAU  
 Mühlebühl 24  
 9100 Herisau  
 Tel. 071 354 89 70  
 www.enplan-herisau.ch

**\_Solaranlage**  
 Jenni Energietechnik AG  
 Heimatstrasse 1a  
 9008 St. Gallen  
 Tel. 071 222 10 60  
 www.jenni.ch

dem Einzug kennen zu lernen. «Damit war es uns auch möglich eine Selektion für eine passende gesellschaftliche Zusammensetzung der neuen Eigentümer zu treffen», erklärt Frischknecht. Denn Interessenten gab es viele. Und man suchte sich die Käufer aus. Eine gute, respektvolle und tolerante Gemeinschaft auf der Vögelinsegg lag Frischknecht genauso am Herzen wie der wertschätzende, fast schon herzliche Umgang mit den Handwerkern auf der Baustelle. Diesen besonderen Spirit konnten die Wohnungskäufer bereits beim allerersten Baustellenbesuch spüren und Frischknecht ist auch heute noch überzeugt: «Es sind die kleinen Zeichen der Wertschätzung, die ein Projekt prägen und damit für eine nachhaltige gute Stimmung sorgen.»

Überzeugen tut auf der Vögelinsegg auch das Endergebnis. Etwas Besonderes und Nachhaltiges wurde geschaffen, wie es sich die Landbesitzer gewünscht hatten. Damit beginnt auf diesem historischen Landstück eine neue Geschichte, die wiederum hoffentlich Generationen überdauern wird. ■





## BLUMER TECHNO FENSTER

Unsere Fenster sorgen für einen guten Durch- und Ausblick! Ein sehr schöner Fensterauftrag, welchen wir gerne erfüllt haben. Wir bedanken uns bei der Vögelinsegg Wohnen AG für das Vertrauen und wünschen weiterhin viel Erfolg sowie gute Geschäfte.

Ihr Blumer Techno Fenster Team

Blumer Techno Fenster AG  
Schönengrundstrasse 1  
9104 Waldstatt

Telefon 071 353 09 53  
info@blumer.ch



## ENPLAN

Gebäude Technik Planung

ENPLAN AG HERISAU  
Mühlebühl 24 | 9100 Herisau  
T 071 354 89 70 | F 071 354 89 79  
info@enplan-herisau.ch

**Ihr versierter Planungsspezialist für Heizung, Lüftung, Klima, Energie.**  
Mit 35 Jahren Erfahrung für energetisch hochwertige und anspruchsvolle Projekte.

HEIZUNG · LÜFTUNG · SANITÄR

## H. Fatzer AG

**Wir bedanken uns für den geschätzten Auftrag**

**Wir danken der Bauherrschaft, dem Architekten und den Verantwortlichen der Gemeinde Speicher für die kräftige Unterstützung beim Erhalt des bestehenden Baumbestandes.**

Für folgende interessante Arbeiten waren wir verantwortlich:

- Baumschutzkonzept für Linden und Bergahorn
- Wurzelsondierung
- Beratung Bauherrschaft und Unternehmer
- Ausführung der Wurzelvorhänge
- Baumpflege
- Überwachung während der Bauzeit
- Trichoderma Behandlung Boden und Schadstellen
- Baumschnitte im ordentlichen Unterhalt



Buchenstrasse 46, 9542 Zuzwil  
071 940 06 38, [www.wb-baumpflege.ch](http://www.wb-baumpflege.ch)