



2023-038 Neubau MFH HAUFEN 145

Nägeli AG, Zwislenstr. 27, 9056 Gais
auf Parzelle 333, 9426 Lutzenberg
Bauprojekt

Ökologisch wohnen im «Appenzellerholz»-Haus

«Appenzellerholz» steht für naturbelassenes Massivholz, das mittels einer patentierten Dübeltechnik miteinander verbunden ist. Dadurch sind keine Verleimungen nötig und das Holz ist nach der Montage vollständig naturbelassen. Entwickelt wurde diese Methode in jahrelanger Tüftelarbeit von Firmengründer Hannes Nägeli gemeinsam mit seinem engagierten und kreativen Team.

Die hygroskopischen Eigenschaften des Holzes regeln den Feuchtehaushalt und schaffen das ganze Jahr über ein ausgeglichenes Innenraumklima. Im Sommer wird überschüssige Feuchtigkeit aufgenommen und im Winter an die trockene Luft wieder abgegeben.

Die bis zu 39cm dicken Aussenwände haben eine hohe Wärme-Speichermasse und die feinen Lufteinschlüsse zwischen den sägerauen Holzlagen führen zu einem guten Wärmedämmwert von «Appenzellerholz».

In ihrem Nägeli-Vollholzhaus fühlen sie sich geborgen und leben erwiesenermassen gesund. Auch Allergiker und strahlenempfindliche Personen können in diesem behaglichen Wohlfühlklima entspannt durchatmen und sich in ihrem Zuhause erholen wie in der freien Natur.

Nebenkosten

Dank der nachhaltigen Kombination der hauseigenen PV-Anlage mit einem Batteriespeicher ist die Liegenschaft im Sommer fast vollständig und im Winter teilweise netzunabhängig. Dadurch sinken die Nebenkosten für Energie massiv.



9426 Lutzenberg

Lutzenberg befindet sich im Appenzeller Vorderland und ist die nördlichste Gemeinde des Kantons. Die Gemeinde gliedert sich in zwei Teile, der Grössere liegt an einem Nordhang oberhalb von Rheineck und Thal. Der zweite Teil der Gemeinde befindet sich weiter westlich, am Ausläufer des Rorschacherbergs. Beide Gebiete werden durch die Gemeinden Thal, Heiden AR und Wolfhalden getrennt. Deshalb besteht die Gemeinde Lutzenberg faktisch aus verschiedenen Weilern, wie Brenden, Hof, Haufen, Tobel und Wienacht. Letztere beiden befinden sich im westlichen Gemeindegebiet. Der tiefste Punkt der Gemeinde und zugleich der tiefste des Kantons befindet sich bei der Dorfhalde auf 430 Meter. Der höchste Punkt befindet sich auf 791 Meter oberhalb der Tan an der Strasse von Wienacht nach Grub SG. Aufgrund der relativ geringen Höhenlage und des Südhangs bei Tobel, befindet sich hier auch einer der wenigen Rebberge des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

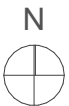
https://de.wikipedia.org/wiki/Lutzenberg_AR



Ortsplan

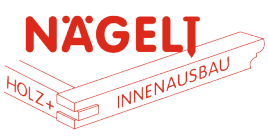
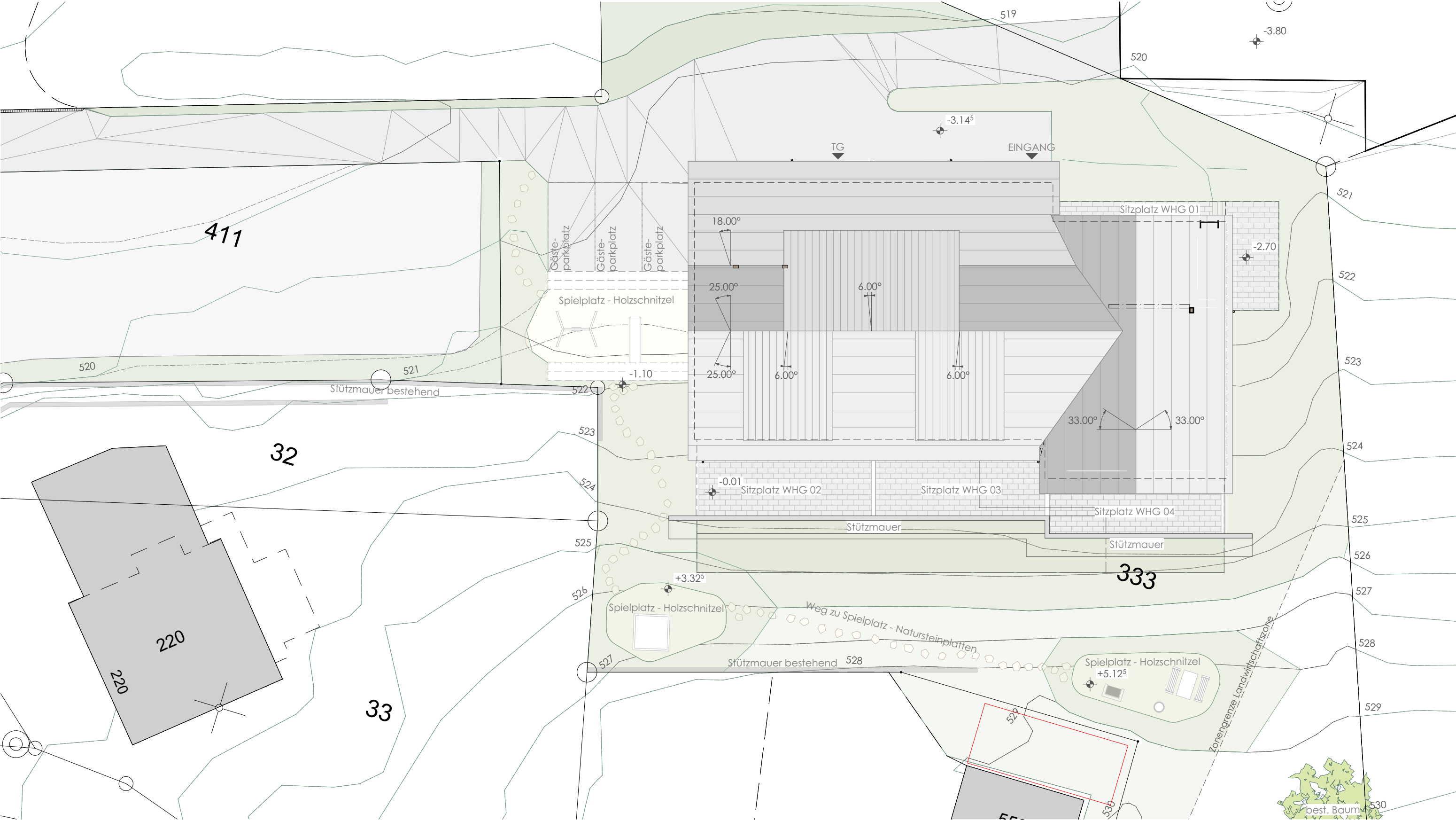


Situation

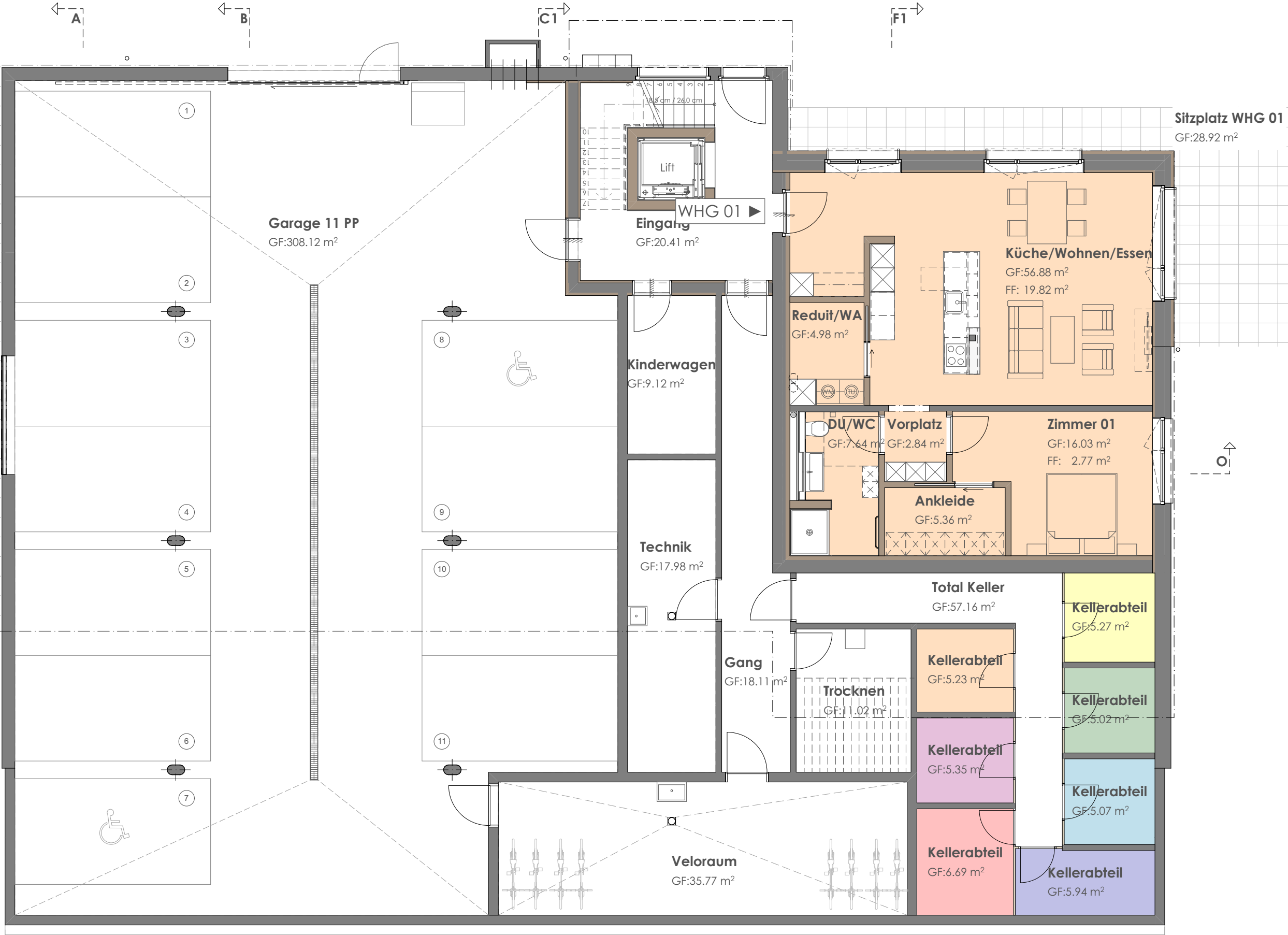


MFH HAUFEN 145, Lutzenberg

Umgebung



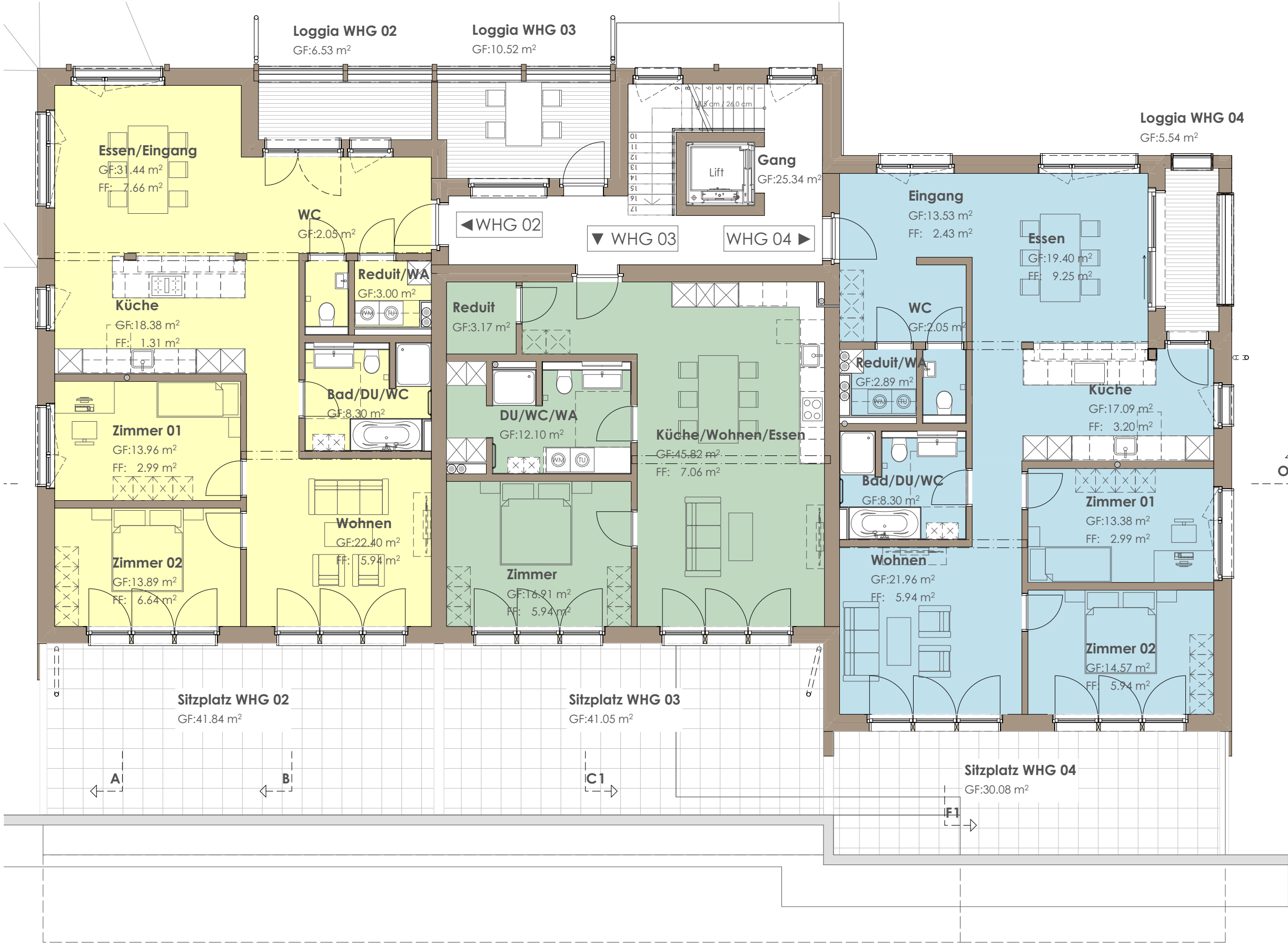
Untergeschoss



Wohnung_01			
1. Bruttowohnfläche			
UG	Wohnung 01	98.50 ⁵	
			98.50 ⁵ m²
2. Nettowohnfläche			
UG	Ankleide	5.35 ⁵	
UG	DU/WC	7.64 ⁵	
UG	Küche/Wohnen...	56.88 ⁵	
UG	Reduit/WA	4.98	
UG	Vorplatz	2.84 ⁵	
UG	Zimmer 01	16.03	
			93.74 m²
3. Aussenbereiche			
UG	Sitzplatz WHG 01	28.92 ⁵	
			28.92 ⁵ m²
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.22 ⁵	
			5.22 ⁵ m²
			226.39 ⁵ m²



Erdgeschoss



Wohnung_02			
1. Bruttowohnfläche			
EG	Wohnung 02	120.03 ⁵	
			120.03 ⁵ m²
2. Nettowohnfläche			
EG	Bad/DU/WC	8.30	
EG	Essen/Eingang	31.44	
EG	Küche	18.37 ⁵	
EG	Reduit/WA	3.00 ⁵	
EG	WC	2.04 ⁵	
EG	Wohnen	22.39 ⁵	
EG	Zimmer 01	13.96 ⁵	
EG	Zimmer 02	13.89 ⁵	
			113.42 m²

3. Aussenbereiche			
EG	Loggia WHG 02	6.52 ⁵	
EG	Sitzplatz WHG 02	41.84 ⁵	
			48.37 m²

4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.26 ⁵	
			5.26 ⁵ m²
287.09 m²			

Wohnung_03			
1. Bruttowohnfläche			
EG	Wohnung 03	82.17	
			82.17 m²
2. Nettowohnfläche			
EG	DU/WC/WA	12.10	
EG	Küche/Wohnen...	45.82	
EG	Reduit	3.17	
EG	Zimmer	16.91	
			78.00 m²

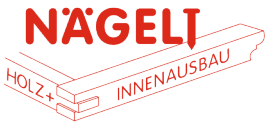
3. Aussenbereiche			
EG	Loggia WHG 03	10.52	
EG	Sitzplatz WHG 03	41.05	
			51.57 m²

4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.02 ⁵	
			5.02 ⁵ m²
216.76 ⁵ m²			

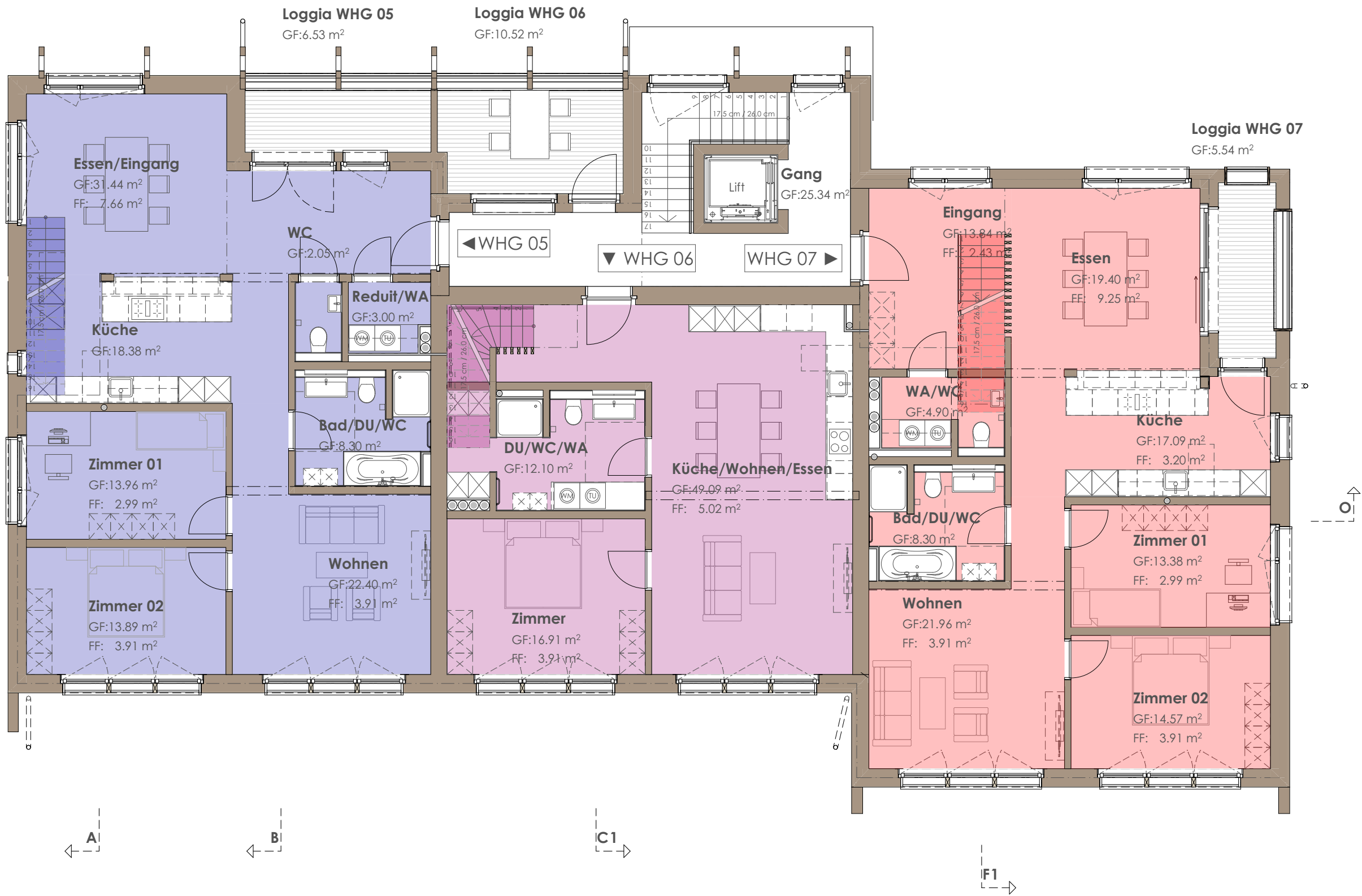
Wohnung_04			
1. Bruttowohnfläche			
EG	Wohnung 04	120.43	
			120.43 m²
2. Nettowohnfläche			
EG	Bad/DU/WC	8.30	
EG	Eingang	13.53	
EG	Essen	19.40	
EG	Küche	17.08 ⁵	
EG	Reduit/WA	2.88 ⁵	
EG	WC	2.04 ⁵	
EG	Wohnen	21.96	
EG	Zimmer 01	13.38	
EG	Zimmer 02	14.57	
			113.15 ⁵ m²

3. Aussenbereiche			
EG	Loggia WHG 04	5.54	
EG	Sitzplatz WHG 04	30.08	
			35.62 m²

4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.07	
			5.07 m²
274.27 ⁵ m²			



Obergeschoss



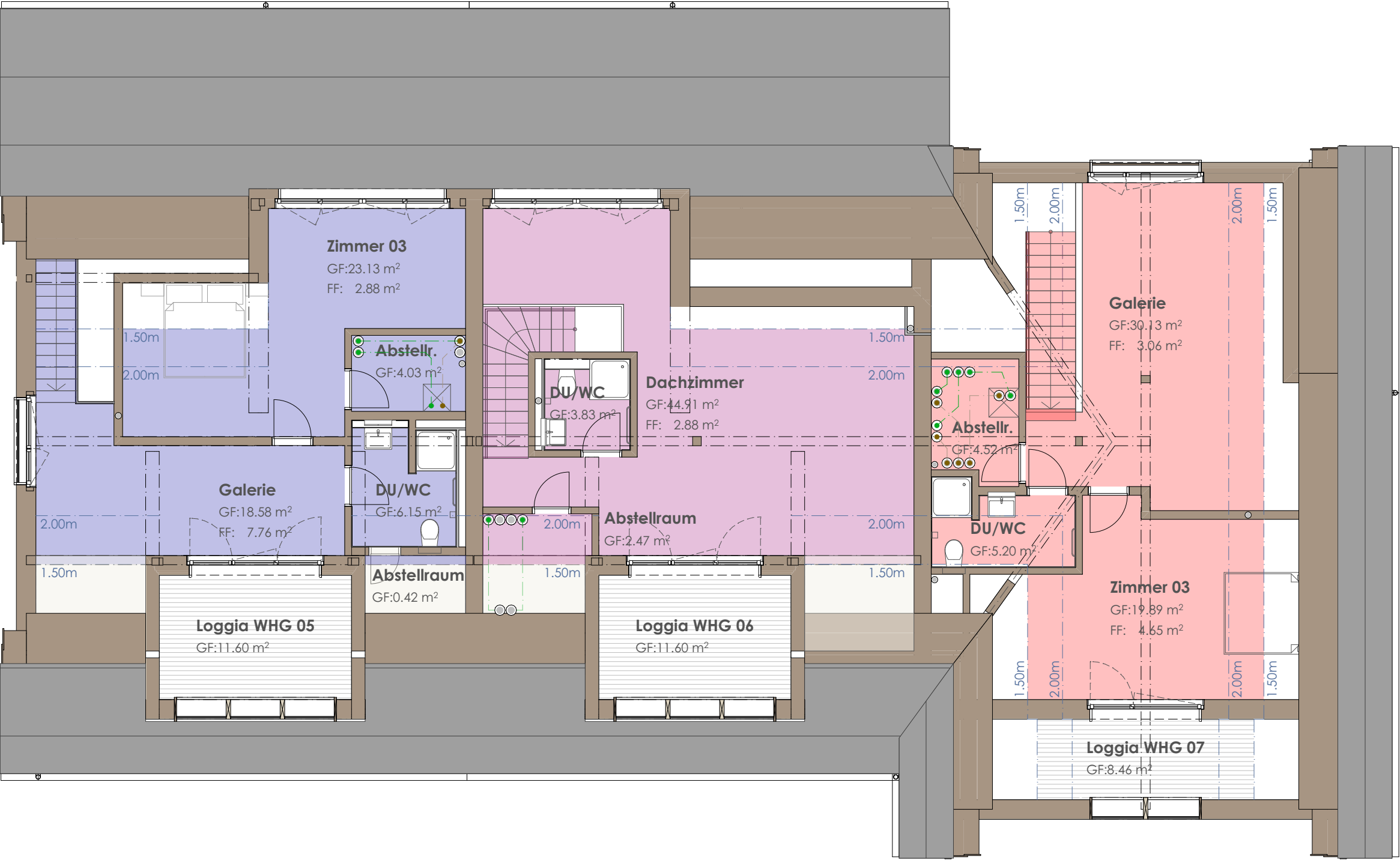
030 Wohnung_05			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 05	120.03 ⁵	
DG	Wohnung 05	99.32	
			219.35 ⁵ m ²
2. Nettowohnfläche			
OG	Bad/DU/WC	8.30	
OG	Essen/Eingang	31.44	
OG	Küche	18.37 ⁵	
OG	Reduit/WA	3.00 ⁵	
OG	WC	2.04 ⁵	
OG	Wohnen	22.39 ⁵	
OG	Zimmer 01	13.96 ⁵	
OG	Zimmer 02	13.89 ⁵	
DG	Abstellr.	4.02 ⁵	
DG	Abstellraum	0.42	
DG	DU/WC	6.15 ⁵	
DG	Galerie	18.58	
DG	Zimmer 03	23.13	
			165.73 m ²
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 05	6.52 ⁵	
DG	Loggia WHG 05	11.60	
			18.12 ⁵ m ²
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.94 ⁵	
			5.94 ⁵ m ²
			409.15 ⁵ m ²

030 Wohnung_06			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 06	82.17	
DG	Wohnung 06	75.78 ⁵	
			157.95 ⁵ m ²
2. Nettowohnfläche			
OG	DU/WC/WA	12.10	
OG	Küche/Wohnen...	49.08 ⁵	
OG	Zimmer	16.91	
DG	Abstellraum	2.47	
DG	Dachzimmer	44.91	
DG	DU/WC	3.82 ⁵	
			129.30 m ²
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 06	10.52	
DG	Loggia WHG 06	11.60	
			22.12 m ²
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.35	
			5.35 m ²
			314.72 ⁵ m ²

030 Wohnung_07			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 07	120.43	
DG	Wohnung 07	99.61	
			220.04 m ²
2. Nettowohnfläche			
OG	Bad/DU/WC	8.30	
OG	Eingang	13.84	
OG	Essen	19.40	
OG	Küche	17.08 ⁵	
OG	WA/WC	4.90	
OG	Wohnen	21.96	
OG	Zimmer 01	13.38	
OG	Zimmer 02	14.57	
DG	Abstellr.	4.52	
DG	DU/WC	5.20 ⁵	
DG	Galerie	30.12 ⁵	
DG	Zimmer 03	19.88 ⁵	
			173.17 m ²
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 07	5.54	
DG	Loggia WHG 07	8.46	
			14.00 m ²
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	6.69	
			6.69 m ²
			413.90 m ²



Dachgeschoss



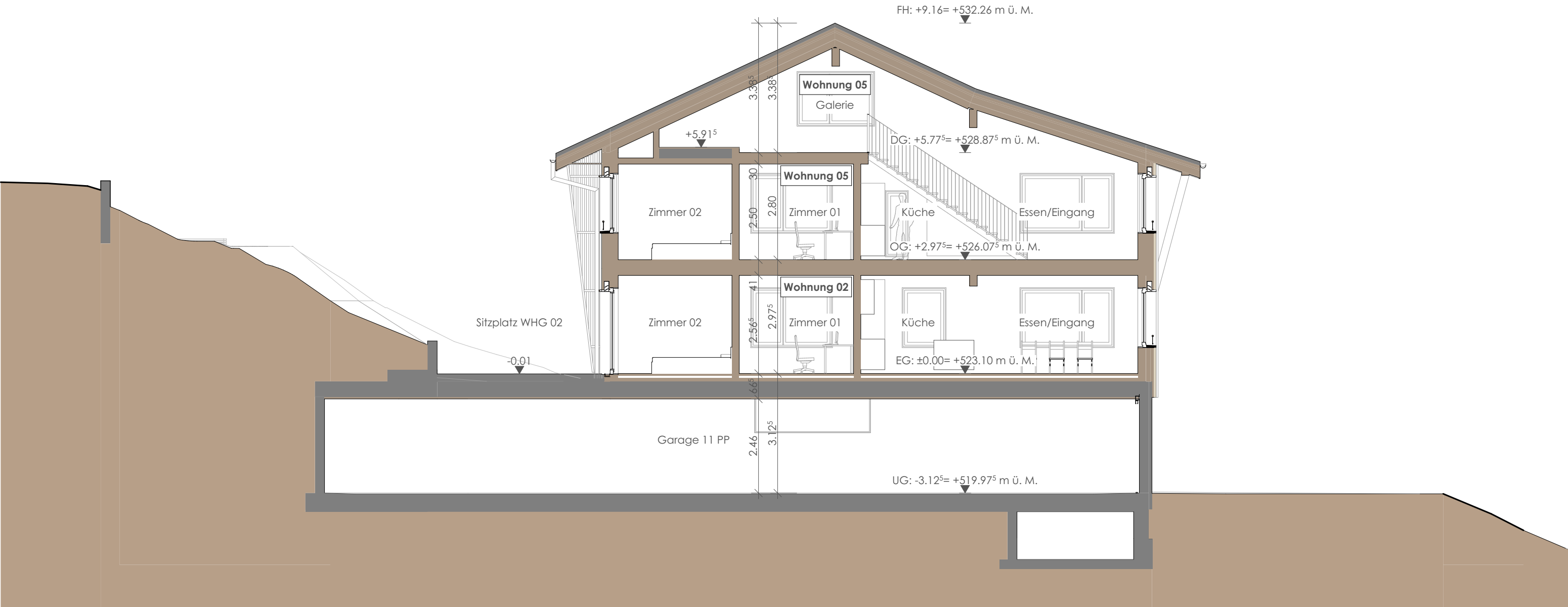
030 Wohnung_05			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 05	120.03 ⁵	
DG	Wohnung 05	99.32	
		219.35 ⁵	m ²
2. Nettowohnfläche			
OG	Bad/DU/WC	8.30	
OG	Essen/Eingang	31.44	
OG	Küche	18.37 ⁵	
OG	Reduit/WA	3.00 ⁵	
OG	WC	2.04 ⁵	
OG	Wohnen	22.39 ⁵	
OG	Zimmer 01	13.96 ⁵	
OG	Zimmer 02	13.89 ⁵	
DG	Abstellr.	4.02 ⁵	
DG	Abstellraum	0.42	
DG	DU/WC	6.15 ⁵	
DG	Galerie	18.58	
DG	Zimmer 03	23.13	
		165.73	m ²
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 05	6.52 ⁵	
DG	Loggia WHG 05	11.60	
		18.12 ⁵	m ²
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.94 ⁵	
		5.94 ⁵	m ²
		409.15 ⁵	m ²

030 Wohnung_06			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 06	82.17	
DG	Wohnung 06	75.78 ⁵	
		157.95 ⁵ m ²	
2. Nettowohnfläche			
OG	DU/WC/WA	12.10	
OG	Küche/Wohnen...	49.08 ⁵	
OG	Zimmer	16.91	
DG	Abstellraum	2.47	
DG	Dachzimmer	44.91	
DG	DU/WC	3.82 ⁵	
		129.30 m ²	
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 06	10.52	
DG	Loggia WHG 06	11.60	
		22.12 m ²	
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	5.35	
		5.35 m ²	
		314.72 ⁵ m ²	

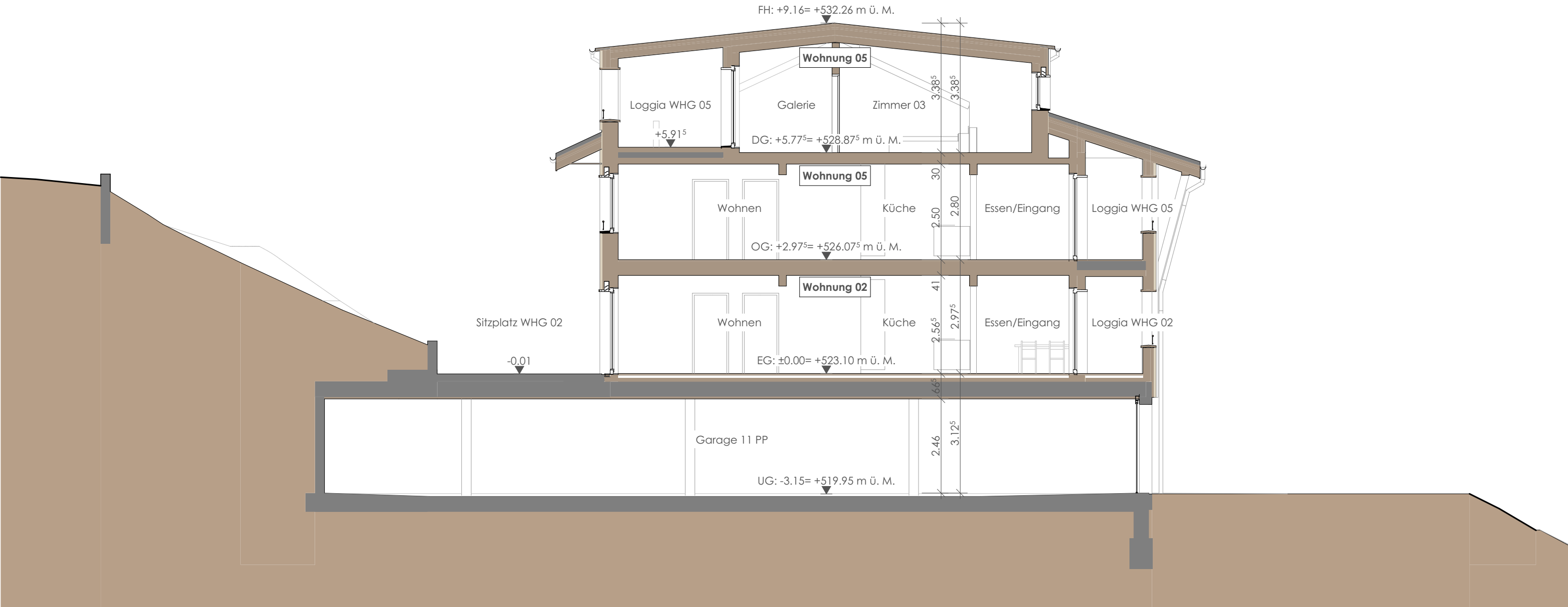
030 Wohnung_07			
1. Bruttowohnfläche			
OG	Wohnung 07	120.43	
DG	Wohnung 07	99.61	
		220.04 m ²	
2. Nettowohnfläche			
OG	Bad/DU/WC	8.30	
OG	Eingang	13.84	
OG	Essen	19.40	
OG	Küche	17.08 ⁵	
OG	WA/WC	4.90	
OG	Wohnen	21.96	
OG	Zimmer 01	13.38	
OG	Zimmer 02	14.57	
DG	Abstellr.	4.52	
DG	DU/WC	5.20 ⁵	
DG	Galerie	30.12 ⁵	
DG	Zimmer 03	19.88 ⁵	
		173.17 m ²	
3. Aussenbereiche			
OG	Loggia WHG 07	5.54	
DG	Loggia WHG 07	8.46	
		14.00 m ²	
4. Nebenräume			
UG	Kellerabteil	6.69	
		6.69 m ²	
		413.90 m ²	



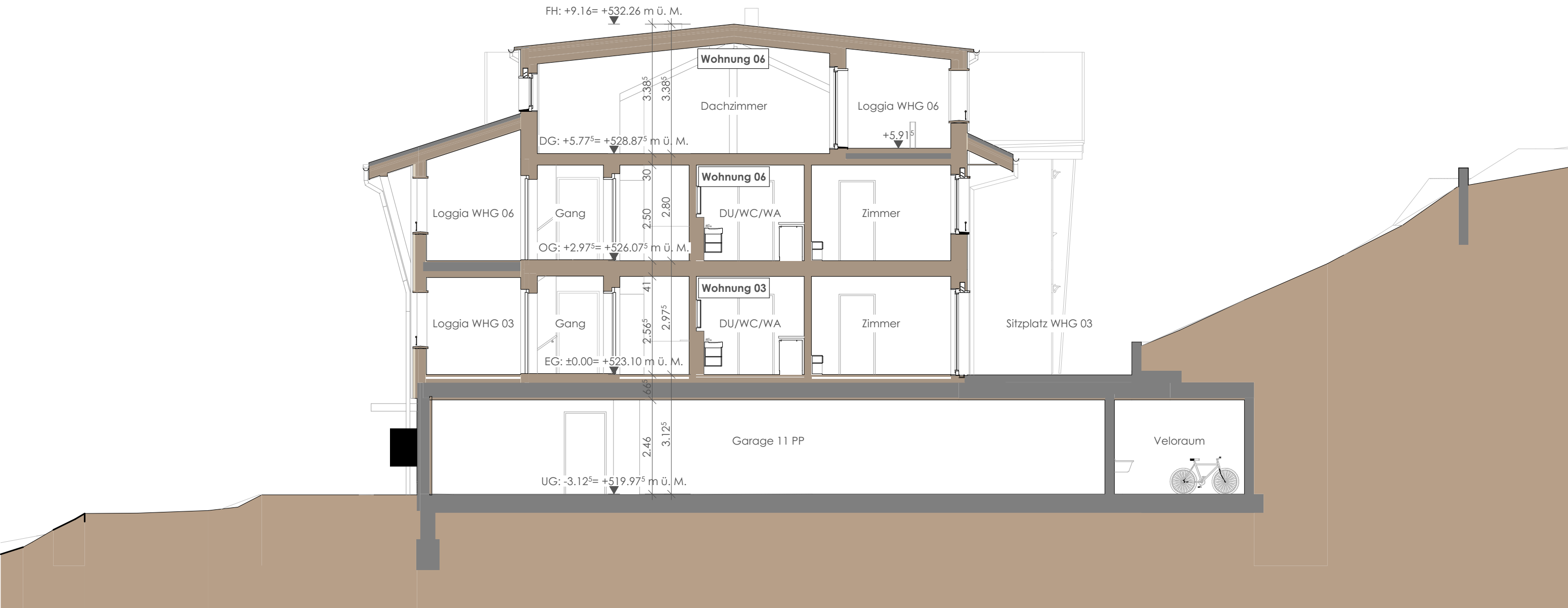
Querschnitt A



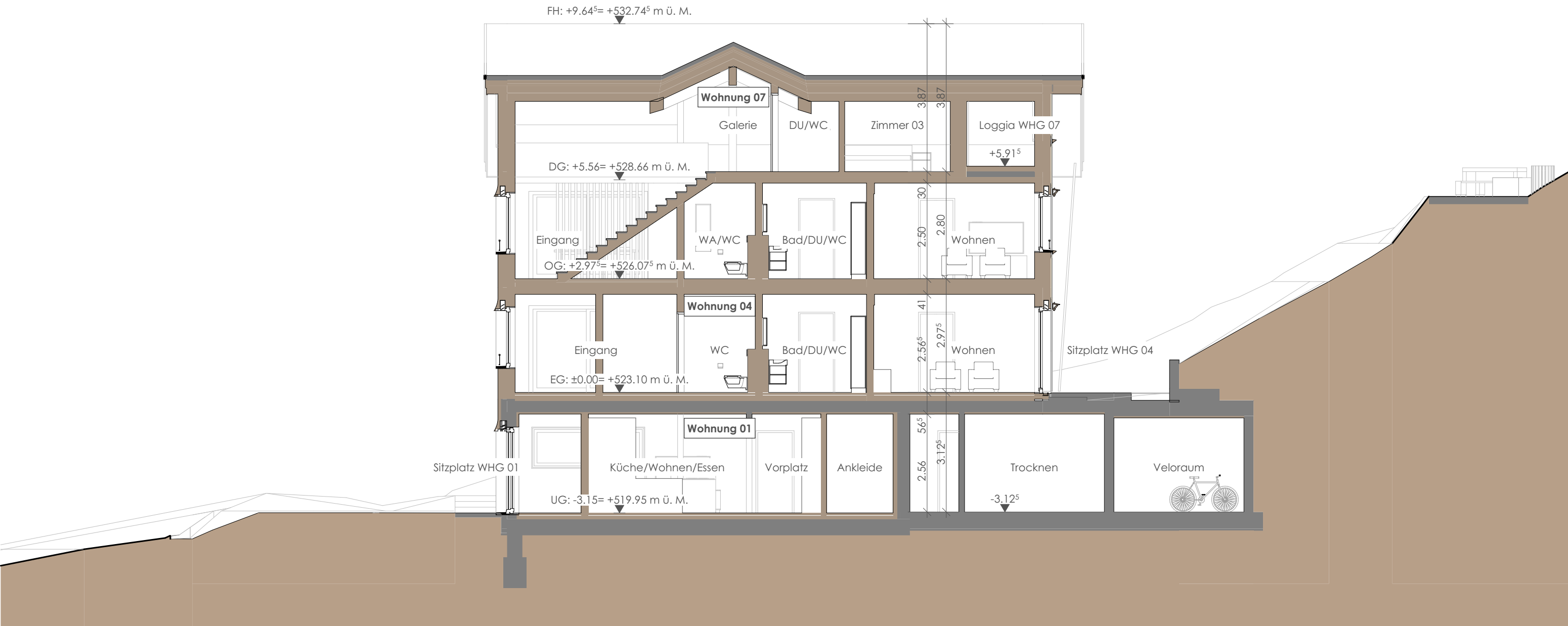
Querschnitt B



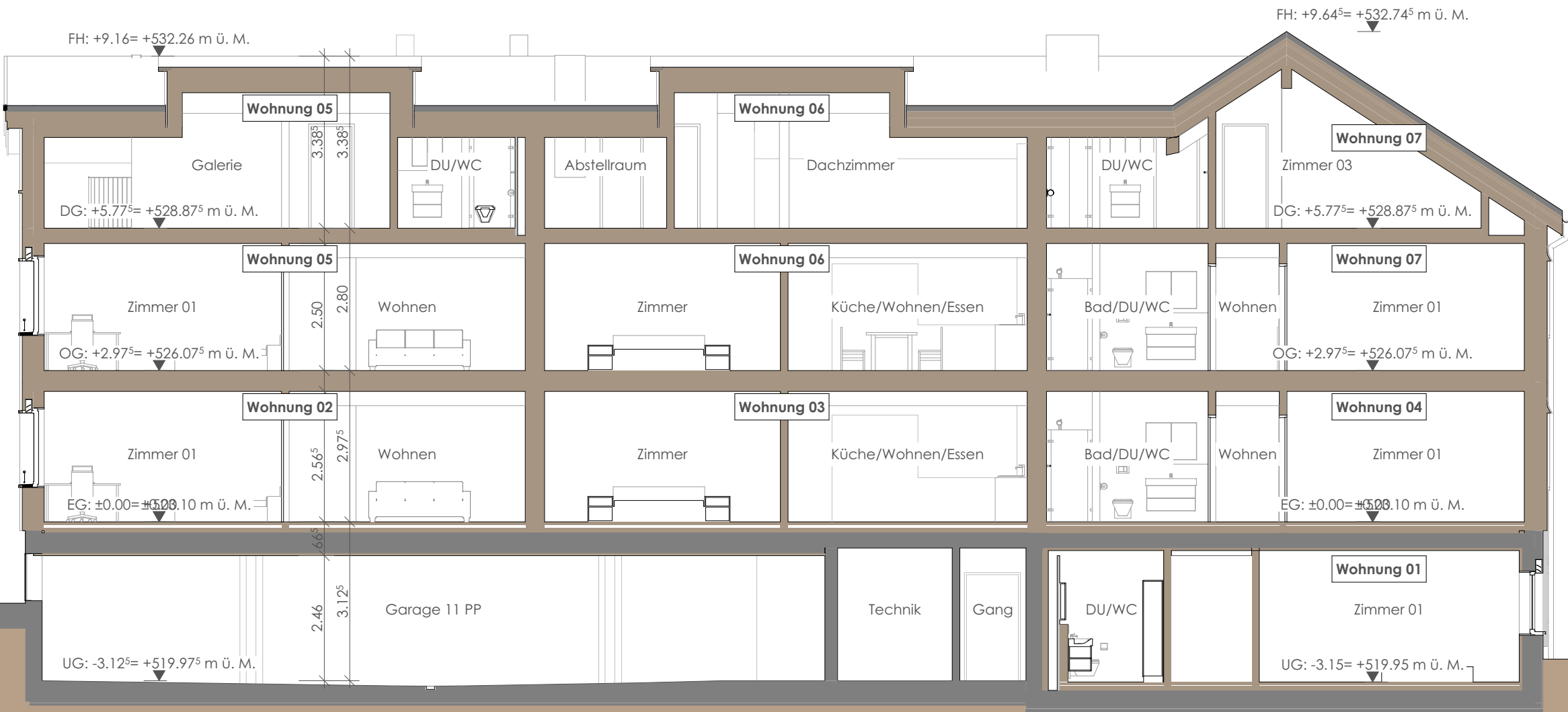
Querschnitt C1



Querschnitt F1



Längsschnitt O



Ansicht Süd



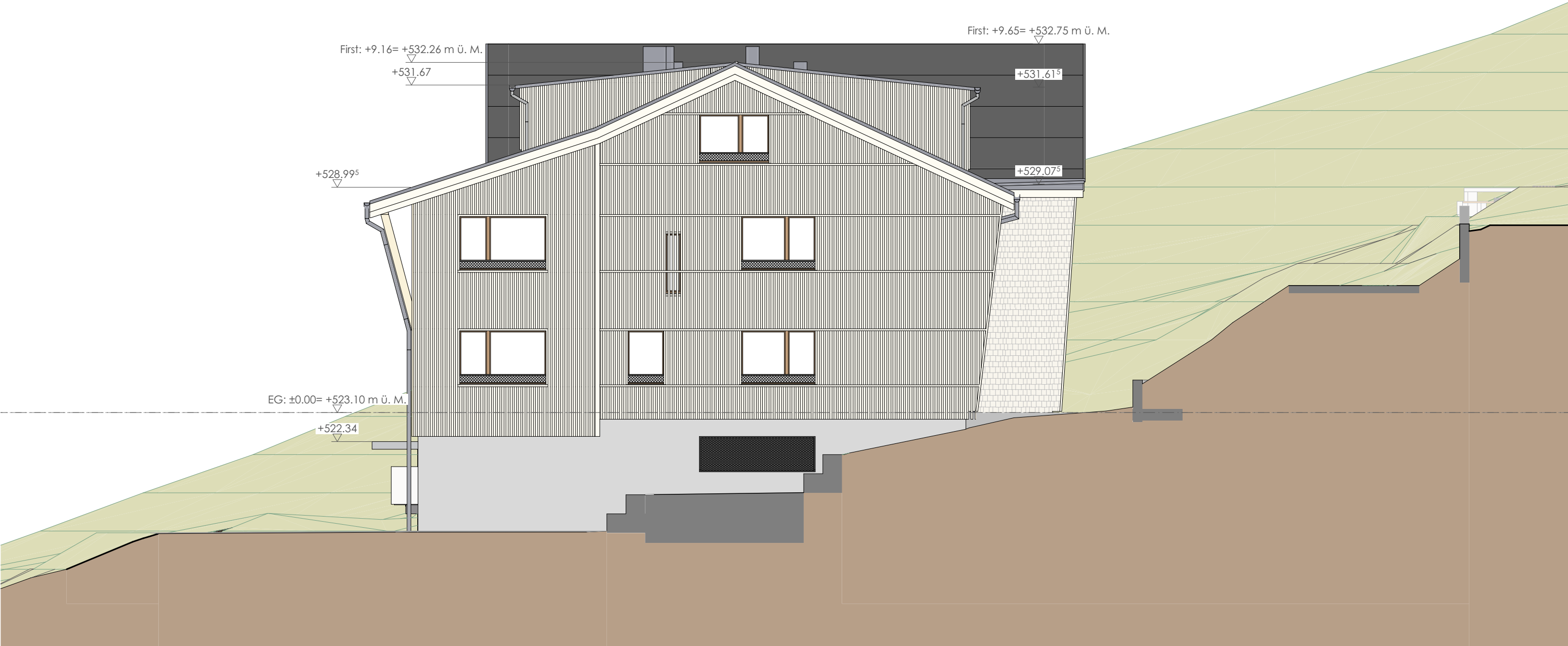
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Visualisierungen



Südost Perspektive



Nordwest Perspektive



Wohnung 04 EG Ost

Kochen / Essen



Wohnung 03 EG Mitte

Kochen / Essen / Wohnen



Wohnung 02 EG West

Wohnen

Kosten

Perspektive

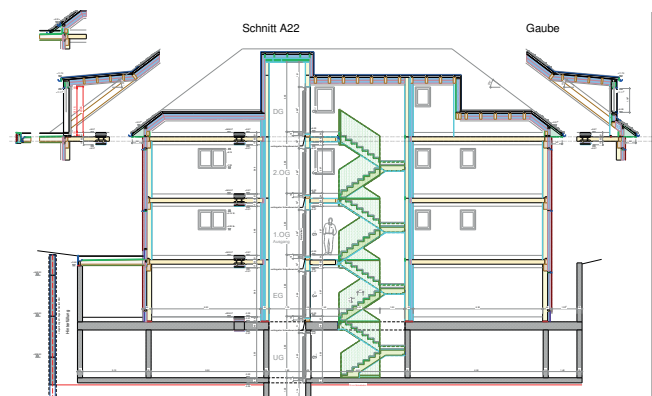
Neubau Mehrfamilienhaus Lutzenberg

Verkaufspreise inkl. Bauland

	Brutto- Wohnfläche		Sitzplatz / Balkon		Grösse Wohnung, Anzahl Zimmer	Verkaufspreis		
Wohnung 1 UG	98.5	m2	28.92	m2	2½ Zimmer	CHF	680'000.00	
Wohnung 2 EG West	120.03	m2	48.37	m2	3½ Zimmer gross	CHF	1'030'000.00	
Wohnung 3 EG Mitte	82.17	m2	51.57	m2	2½ Zimmer gross	CHF	660'000.00	reserviert
Wohnung 4 EG Ost	120.43	m2	35.62	m2	3½ Zimmer gross	CHF	1'060'000.00	reserviert
Maisonette Wohnung 5 OG West	219.36	m2	18.12	m2	5½ Zimmer	CHF	1'580'000.00	
Maisonette Wohnung 6 OG Mitte	157.96	m2	22.12	m2	3½ Zimmer gross	CHF	1'260'000.00	
Maisonette Wohnung 7 OG Ost	220.04	m2	14.00	m2	5½ Zimmer	CHF	1'650'000.00	reserviert
Total Wohnfläche, ohne Balkon und Sitzplätze	1018.49	m2						
Kellerabteil je Whg	ca 5.2 m2						inkl.	
Garage 11 Plätze	292 m2					à CHF	40'000.00	
						Total:	CHF	<u>8'360'000.00</u>



Gründe für den kompletten Holzbau-Partner



Planung Unser Planungsteam setzt sich aus qualifizierten Architekten, Ingenieuren, Bau- und Projektleitern, Holzbautechnikern, Brandschutzfachleuten, Baubiologen, Küchen- und Badplanern zusammen, welche Sie dabei unterstützen, Ihre Ideen in die Realität umzusetzen.

Holzbau Eine kurze Bauzeit und hohe Ausführungsqualität durch vorfabrizierte Elemente ist bei uns Standard. Ob Sie Ihr Objekt in AppenzellerHolz oder Holzrahmenbau realisieren lassen, jede Steckdose bekommt ihren Platz.

Schreinerei Sie brauchen „nur“ einen Stuhl oder haben ein kaputtes Fensterglas? Kein Problem. Unser Schreinerteam bringt Fenster, Stühle, Tische, Türen, Küchen, Bäder, ... in Form.

Sanierungen Durch das Gebäudeprogramm werden Sie für Ihre Sanierung belohnt. Mittels Wärmebildkamera analysieren wir Ihr Gebäude und machen Sanierungsvorschläge.

Handwerk Durch den Stolz des Handwerks bringen wir qualitative Höchstleistung, welche unsere Bauherren beeindruckt. Dieses Wissen geben wir unseren Lehrlingen weiter.

Qualität Das AppenzellerHolz System wurde von namhaften Instituten getestet: ETH Zürich, EMPA, Karlsruher Institution für Technologie, ift-Rosenheim, MPA Uni Braunschweig, Uni München, Fraunhofer Institut IBP Holzkirchen.

Partner Echter Fortschritt entsteht in Zusammenarbeit mit Fachstellen und anderen Unternehmen, daher sind wir Mitglied bei folgenden Organisationen:

Gründe für den besten Baustoff zum Wohnen

Dank der ausgeklügelten Dübeltechnik sind keine Verleimungen nötig und AppenzellerHolz bleibt Holz natur. **Natürlichkeit**

Die Speichermasse und die geringe Wärmeleitfähigkeit ergeben ein hervorragendes Wohnklima. **Raumklima**

Feine Lufteinschlüsse zwischen den sägerohren Holzlagen führen zum guten Wärmedämmwert von AppenzellerHolz. **Wärme**

AppenzellerHolz ist atmungsaktiv und reguliert die Feuchtigkeit vergleichbar mit einer Goretexjacke. **Dampfdiffusion**

Durch die hohe Masse und fachgerechte Details erreicht das AppenzellerHolz optimale Schalldämmwerte. **Schallschutz**

Durch die vorzügliche Elastizität bietet ein Tragwerk aus AppenzellerHolz beste Erdbebensicherheit. **Statik**

AppenzellerHolz brennt durch seine Kompaktheit äusserst schlecht und verkohlt nur langsam. **Brandschutz**

Eine Gebäudehülle in AppenzellerHolz schützt natürlich vor Elektromog und hochfrequenten Strahlen. **Strahlenschutz**

Die CO₂ – Bilanz vom eingebauten, unbehandelten Holz ist besser als neutral. **Ökologie**

Das einheimische Holz wird in den örtlichen Sägereien des Appenzellerlandes eingesägt und getrocknet. **Regional**

