

Inhaltsverzeichnis_K-2025-0027

Neubau Mehrfamilienhaus mit Abbruch Wohnhaus (Assek. Nr. 25), Parzelle Nr. 241, 8593 Kesswil

Hinweis: Dokumente sind oben rechts nummeriert (physisches Exemplar)

Nr.	Dokument	Datiert	Bemerkung
-----	----------	---------	-----------

Baugesuch

	TEIL A		
0	Baugesuchsformular	19.09.2025	
1	Situationsplan	15.09.2025	
2	Baugespann	17.09.2025	
3	Grundriss Untergeschoss	17.09.2025	
4	Grundriss Erdgeschoss	17.09.2025	
5	Grundriss Obergeschoss	17.09.2025	
6	Grundriss Dachgeschoss	17.09.2025	
7	Dachaufsicht	17.09.2025	
8	Schnitte	17.09.2025	
9	Ansichten	17.09.2025	
10.1	Umgebungsplan	12.09.2025	
10.2	Umgebungsplan mit Sichtberme	12.09.2025	
11	Materialkonzept	17.09.2025	
12	Baurechtsnachweise	17.09.2025	
13	Deklaration Erdarbeiten	19.09.2025	
14	Formular Schutzplatzsteuerung	18.11.2025	
15	Brandschutznachweis zur Baueingabe	19.09.2025	
	TEIL B		
16	Energienachweis EN-TG Neubau MFH	22.08.2025	
17	Energienachweis Erdwärmesondenbohrung	19.09.2025	
18	Energienachweis EN-103	01.09.2025	
19	Eignungszonen Erdwärmesonden	01.09.2025	
20	Erdwärmesondenplan	19.09.2025	
21	Bewilligungsgesuch für Erdwärmesondenbohrung	18.11.2025	
22	Schallschutznachweis	16.08.2025	
23	Luftstromberechnung	02.09.2025	
	TEIL C		
24	Schnittplan Abluftanlage Tiefgarage	19.09.2025	
25	Installationsplan Lüfrungsanlage Untergeschoss	19.09.2025	
26	Installationsplan Lüfrungsanlage Erdgeschoss	19.09.2025	
27	Installationsplan Lüfrungsanlage Obergeschoss	19.09.2025	
28	Installationsplan Lüfrungsanlage Dachgeschoss	19.09.2025	
29	Installationsplan Lüfrungsanlage Dachaufsicht	19.09.2025	
30	Grundleitungsplan	01.09.2025	
31	Objektschutzmassnahmen Formular A	08.08.2025	
32	Objektschutzmassnahmen Formular B	ohne Datum	
33	Bauschadstoffuntersuchung	17.07.2025	
34	Pro Infirmitas	28.10.2025	
35	Merkblätter Hindernisfreie Architektur	01.05.2017	
36	Geotechnischer Bericht	09.09.2025	

Kesswil / MK LH / 18.11.2025



E: 25.09.2025

K-2025-0027

[Stempel / Notizen Gemeinde]

[Stempel / Notizen Kanton]

auszufüllen

Gesuchsformular zur Beurteilung von Bauvorhaben

☒ Baugesuch ☐ Bauanfrage ☐ Vorentscheid ☐ Konzession / WNG-Bewilligung

Gemeinde Kesswil

GesuchstellerIn (Rechnung wird an diese Adresse ausgestellt)

Name, Vorname Omera AG
 Strasse, Haus-Nr. Zweibruggenmühlestrasse 18 Beruf
 PLZ, Wohnort 9014 St.Gallen E-Mail
 Telefon Privat Telefon Geschäft

GrundeigentümerIn

☐ identisch mit Adresse GesuchstellerIn

Name, Vorname ImmoBAR AG 2trebo AG
 Strasse, Haus-Nr. Bündstrasse 30 Zweibruggenmühlestrasse 18
 PLZ, Wohnort 8595 Altnau 9014 St.Gallen E-Mail
 Telefon Privat Telefon Geschäft

ProjektverfasserIn

☐ identisch mit Adresse GesuchstellerIn

Name, Vorname Maerz Architekten AG
 Strasse, Haus-Nr. Wilenstrasse 23
 PLZ, Wohnort 9532 Rickenbach b. Wil E-Mail
 Telefon Privat Telefon Geschäft

Bauvorhaben (bei Industrie- und Gewerbebauten Zweck angeben)

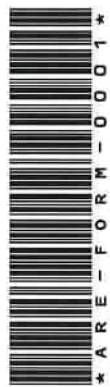
☒ Was Abbruch best. Bauten, Neubau MFH, Tiefgarage
 Neubau Mehrfamilienhaus mit Abbruch Wohnhaus (Asskr Nr. 25)
☐ Änderung eines schon bewilligten Gesuches
☐ Eingriff in ein geschütztes Objekt gemäss TG NHG § 7
☒ Neubau ☐ An- oder Aufbau ☐ Zweckänderung ☒ Abbruch
☐ Umbau ☐ Einbau ☐ Wiederaufbau ☐

Kurzbeschreibung (Konstruktion / Material / Farben)

Fassade Aussenwärmedämmung verputzt (Farben siehe Konzept), Laubengang aus Holz
 (Behandlung siehe Konzept) ✓
 Dach Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, Gauben mit Blech verkleidet
 Fenster Kunststoff-Metall, NCS Farbe

Lage

Strasse / Quartierbezeichnung / Flurname Dozwilerstrasse 27 ✓ Parzellen-Nr. 241 ✓
 Gebäudeversicherungs-Nr. 4426 Koordinaten 2'741'225.25 / 1'272'743.0



Durch GesuchstellerIn oder ProjektverfasserIn

Angaben zum Bauvorhaben

Ausnützungsziffer (AZ) / Geschossflächenziffer (GFZ) oder Baumassenziffer (BMZ) gemäss Projekt

AZ / GFZ - BMZ - Massg. anrechenbare Land- / Grundstücksfläche 1276 m²

Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416 [116 oder 416] 4'955 m³ ✓

Kosten (zwingend auszufüllen)

Anlagekosten abzüglich Landkosten CHF

Gewünschte Anschlüsse

☒ Wasser

☒ Elektrisch

Anschlusswert

☒ Gas

☒ Gemeinschaftsantenne

☒ Kanalisation

☒ Telefon

☒ Glasfasernetz ✓

Gewässerschutz

Vorgesehene Art der Abwasserbeseitigung

Betriebliche Abwasser Einleitung in Kanalisation ✓

Dach-/ Sickerwasser vor Ort versickert ✓

Werden auf dem Grundstück Benzin, Mineralöle, Säuren, Laugen, Gifte, Jauche, Silowasser oder dergleichen verwendet, gelagert oder produziert?

☒ Nein

☐ Ja

Art

Menge

Liter

kg

Heizungsart

☐ Keine

☒ Neu ✓

☐ Bestehend

☐ Heizkessel

☐ Heizöl

☐ Erdgas

☐ Brennholz

☐

☐ Wärmepumpe

☒ Erdwärmesonden

Anzahl 2 ✓

Tiefe 220 ✓

☐ Luft-Wasser bzw. Wasser-Wasser

☐

☐

Schutzraumpflicht

☐ Eigener Schutzraum

☐ Keine Baupflicht

☒ Ersatzbeitrag ✓

Bemerkungen

AnstösserInnen

Nord	Parz.-Nr. 242	EigentümerIn	Egli-Roffler Alfred und Brigitte
	Parz.-Nr. 479	EigentümerIn	Johannes Stricker ✓
Ost	Parz.-Nr. 485	EigentümerIn	Arthur Schubert-Klaus
	Parz.-Nr.	EigentümerIn	
Süd	Parz.-Nr. 240	EigentümerIn	Hans Rudolf Ammann ✓
	Parz.-Nr.	EigentümerIn	
West	Parz.-Nr.	EigentümerIn	
	Parz.-Nr.	EigentümerIn	

Baugesuchunterlagen

(vgl. § 51 Verordnung zum Planungs- u. Baugesetz, PBV RB 700.1)

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan (Katasterplan) ✓ | <input checked="" type="checkbox"/> Kanalisationseingabe ✓ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Geschossgrundrisse ✓ | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzplatzsteuerung/Schutzraumeingabe ✓ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schnitt- und Fassadenpläne ✓ | <input checked="" type="checkbox"/> Lärmgutachten/Schallschutznachweis (SIA 181) ✓ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Umgebungsplan ✓ | <input checked="" type="checkbox"/> Emissionserklärung ✓ <i>Untersuchungsbericht</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baubeschrieb ✓ | <input checked="" type="checkbox"/> Deklaration Erdarbeiten ✓ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energietechnische Nachweise | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hauptformular TG ✓ | <input type="checkbox"/> Formular EN-103 |
| <input type="checkbox"/> Minergienachweis | <input checked="" type="checkbox"/> Formular EN-104 ✓ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Formular EN-101a,b,c ✓ | <input type="checkbox"/> Formular EN-105 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Formular EN-102a,b,c ✓ | <input type="checkbox"/> Formular EN-110 |
| <input type="checkbox"/> Nachweis Ausnützungsziffer, Geschossflächenziffer oder Baumassenziffer | <input type="checkbox"/> Formular EN-111 |
| <input type="checkbox"/> Näherbaurecht (Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes) | <input type="checkbox"/> Formular EN-112 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren | <input type="checkbox"/> Formular EN-120 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Brandschutzpläne ✓ | <input type="checkbox"/> Formular EN-131 |
| | <input type="checkbox"/> Formular EN-132 |
| | <input type="checkbox"/> Formular EN-133 |
| | <input type="checkbox"/> Formular EN-134 |
| | <input type="checkbox"/> Formular EN-135 |
| | <input type="checkbox"/> Formular EN-TGL |
| <input checked="" type="checkbox"/> Brandschutzkonzept | |
- Bauvisiere erstellt am 22.09.2025 ✓
- ☐
- ☐ Interessenabwägung betreffend Verbrauch von Fruchtfolgefläche (FFF)
(im Sinne von Art. 3 Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1])
- ☒ Nachweis hindernisfreies Bauen (vgl. § 84 Planungs- und Baugesetz [PBG, RB 700] i. V. m. § 41 PBV) ✓

[Redacted Signature Area]

[Ort, Datum und Unterschrift]

[Ort, Datum und Unterschrift]

19.09.2025

[Ort, Datum und Unterschrift]

Zonenart

Nutzungszone gemäss Zonenplan

Dorfzone D2

RRB/ DBU-Nr. 39

vom 31.05.2021

Durch Stadt-/ Gemeinderat in Kraft gesetzt per 1.08.2021

☒ Bauzone☐ Nichtbauzone☐ Kleinsiedlung (Anhang 1 + 2 KSV vom 12.05.20)**Planungsinstrumente**

Es besteht für dieses Gebiet ein

☐ Quartierplan

RRB-Nr.

vom

☒ Baulinienplan 6/7

RRB / DBU-Nr. 6

vom 4.2.2025

☐ Gestaltungsplan

RRB / DBU-Nr.

vom

☐ Arealüberbauungsplan

RRB-Nr.

vom

☐

RRB / DBU-Nr.

vom

Lage an / in☐ Nationalstrasse☐ See / Weiher☐ oberirdische Entwässerung☒ Kantonsstrasse☐ Bach / Kanal☐ Wald☐ Gemeindestrasse☐ Fluss☐ Ufergehölz☐ Flurstrasse☐ Eindolung☐ Hochspannungsleitung☐ Grundwasserschutzzone (S1, S2, S3)☒ Gefahrengelände, -zone☐ Fruchtfolgefläche (FFF)m²☐ Bahnlinie**Kontrolle**

Bauvisiere kontrolliert am

19.11.2025

Öffentliche Auflage vom

21.11.2025

bis 11.12.2025

Publikation im Amtsblatt vom

-

[Nur für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone]

Stellungnahme Gemeindebehörde**Ansprechpartner Gemeinde** (Bei Rückfragen aus der kantonalen Verwaltung zum Baugesuch)

Name, Vorname

Heinimann Lucas

Telefon

058 396 15 67

E-Mail

bauverwaltung@kesswil.ch

Angaben des / der GesuchstellerIn / ProjektverfasserIn wurden überprüft

Bauverwaltung

8593 Kesswil

14.11.2025

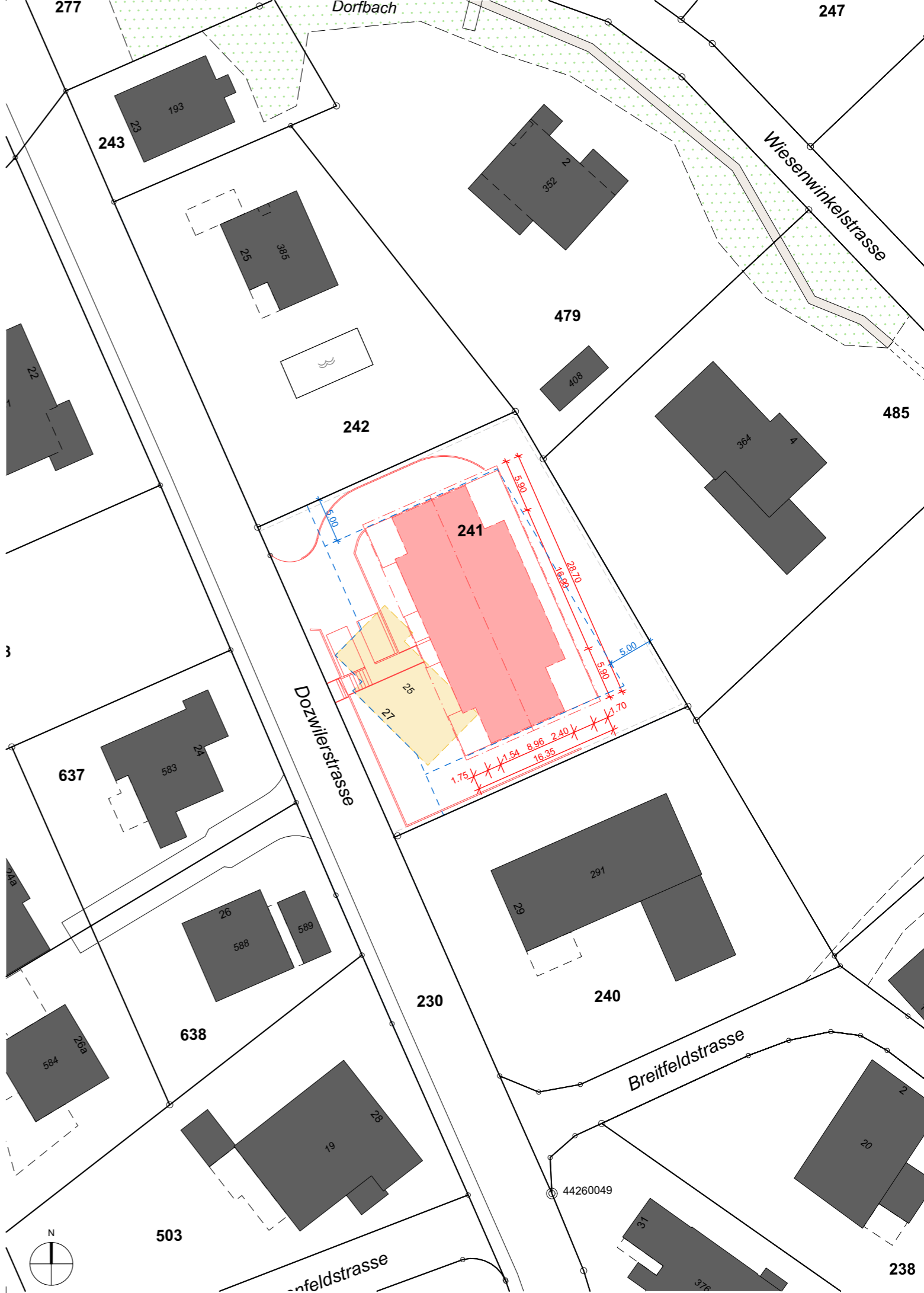
[Ort, Datum und Unterschrift Gemeindebehörde]

Projekt		Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27		
Phase		Baueingabe		
Plan-Nr. / Index		Planname		Massstab
1.1		Kataster		1:500
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert
MRZ.2408.KDO	A3	15.08.2025	mes	16.09.2025
Bauherrschaft / Grundeigentümer			Architekt	
<div><div></div><div><div>omera ag</div><div>Zweibruggenmühlestrasse 18</div><div>9014 St.Gallen</div><div>T +41712721328</div><div>E thomas.schai@omera.ch</div></div></div> <div><div>maerz architekten ag</div><div>Wilenstrasse 23</div><div>9532 Rickenbach b. Wil</div><div>T +41 71 929 56 66</div><div>E gruezi@maerz.ag</div></div>				

BIMcloud: MAERZ - BIMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt



Unterschriften	
Bauherrschaft	
St.Gallen, 19.09.2025	
Ort, Datum	Schai Thomas, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer	
Altnau, 19.09.2025	
Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt	
Rickenbach b. Wil, 19.09.2025	
Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Legende	<div><div><div></div>Bestehend</div><div><div></div>Neu</div><div><div></div>Abbruch</div></div>
Behördenvermerke	

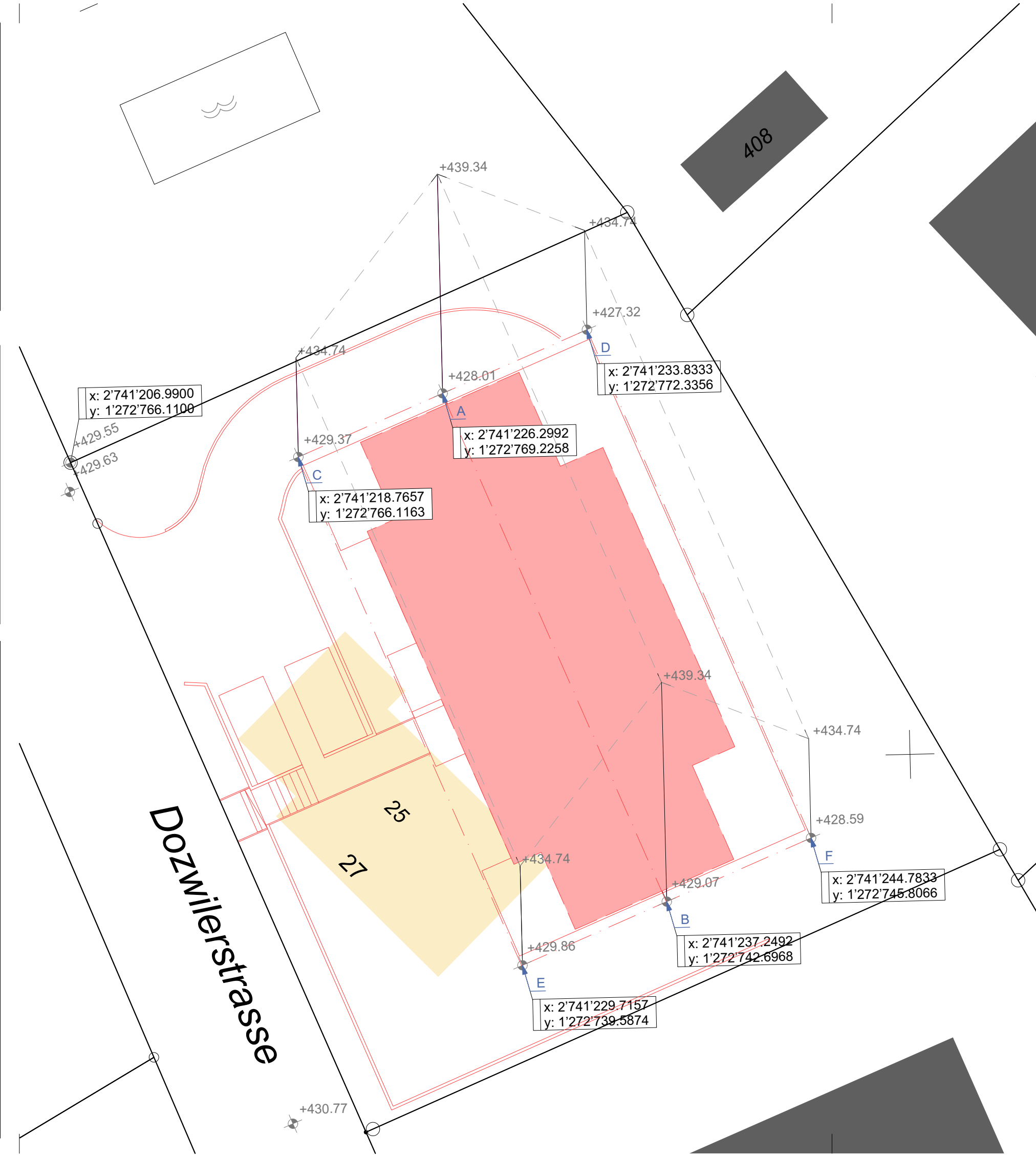


Projekt		Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27		
Phase		Baueingabe		
Plan-Nr. / Index	Planname		Massstab	
1.2	Baugespann		1:200	
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert
MRZ.2408.KDO	63/30	15.08.2025	mes	17.09.2025
Bauherrschaft / Grundeigentümer			Architekt	
<div><div></div><div><div>omera ag</div><div>Zweibruggenmühlestrasse 18</div><div>9014 St.Gallen</div><div>T +41712721328</div><div>E thomas.schai@omera.ch</div></div></div> <div><div>maerz architekten ag</div><div>Wilenstrasse 23</div><div>9532 Rickenbach b. Wil</div><div>T +41 71 929 56 66</div><div>E gruezi@maerz.ag</div></div>			<div>MAERZ</div>	

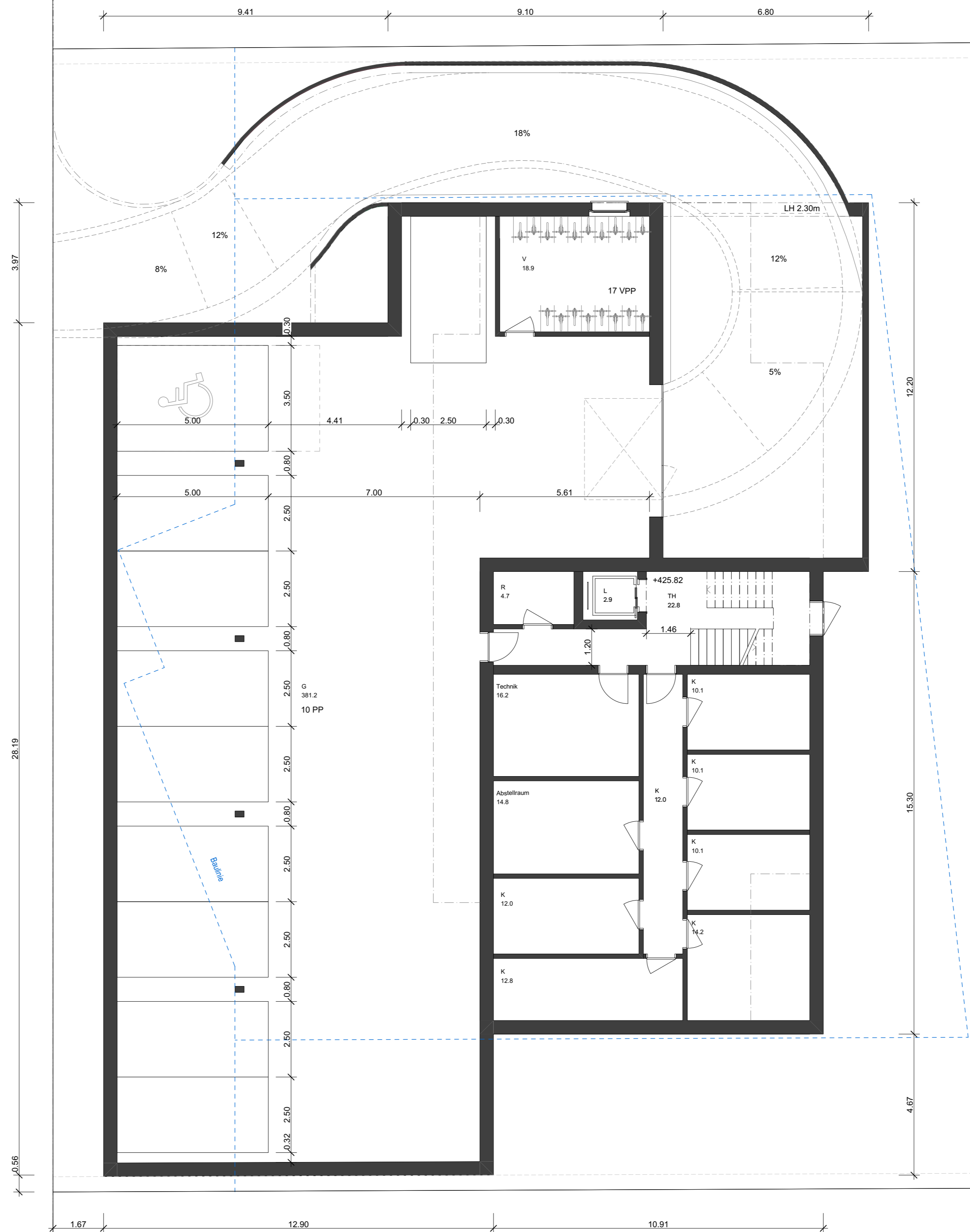
BIMcloud: MAERZ - BIMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt





Unterschriften	
Bauherrschaft	
St.Gallen, 19.09.2025	
Ort, Datum	omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer	
Altnau, 19.09.2025	
Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt	
Rickenbach b. Wil, 19.09.2025	
Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	



		Gebäude	gew. Terrain	Höhe Visier
Giebel	A	439.34 m ü.M.	428.01 m ü.M.	11.33 m
	B	439.34 m ü.M.	429.19 m ü.M.	10.15 m
Traufe	C	434.74 m ü.M.	429.37 m ü.M.	5.37 m
	D	434.74 m ü.M.	427.32 m ü.M.	7.42 m
	E	434.74 m ü.M.	429.86 m ü.M.	4.88 m
	F	434.74 m ü.M.	428.59 m ü.M.	6.15 m



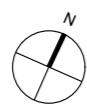
Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27		
Phase	Baueingabe		
Plan-Nr. / Index	Planname	Massstab	
1.5	Grundriss Erdgeschoss	1:100	
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet
MRZ.2408.KDO	84/60	15.08.2025	mes
Revidiert		17.09.2025	
Bauherrschaft / Grundeigentümer		Architekt	
 omera		 MAERZ	
omera ag Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St.Gallen T +4772721528 E thomas.schaal@omera.ch		maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach b. Wil T +41 71 929 56 66 E grund@maerz.ag	

BMcloud: MAERZ - BMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27/Baupjekt



Unterschriften	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum	omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	

+xxx.xx = IST Zustand
+xxx.xx = Projekt

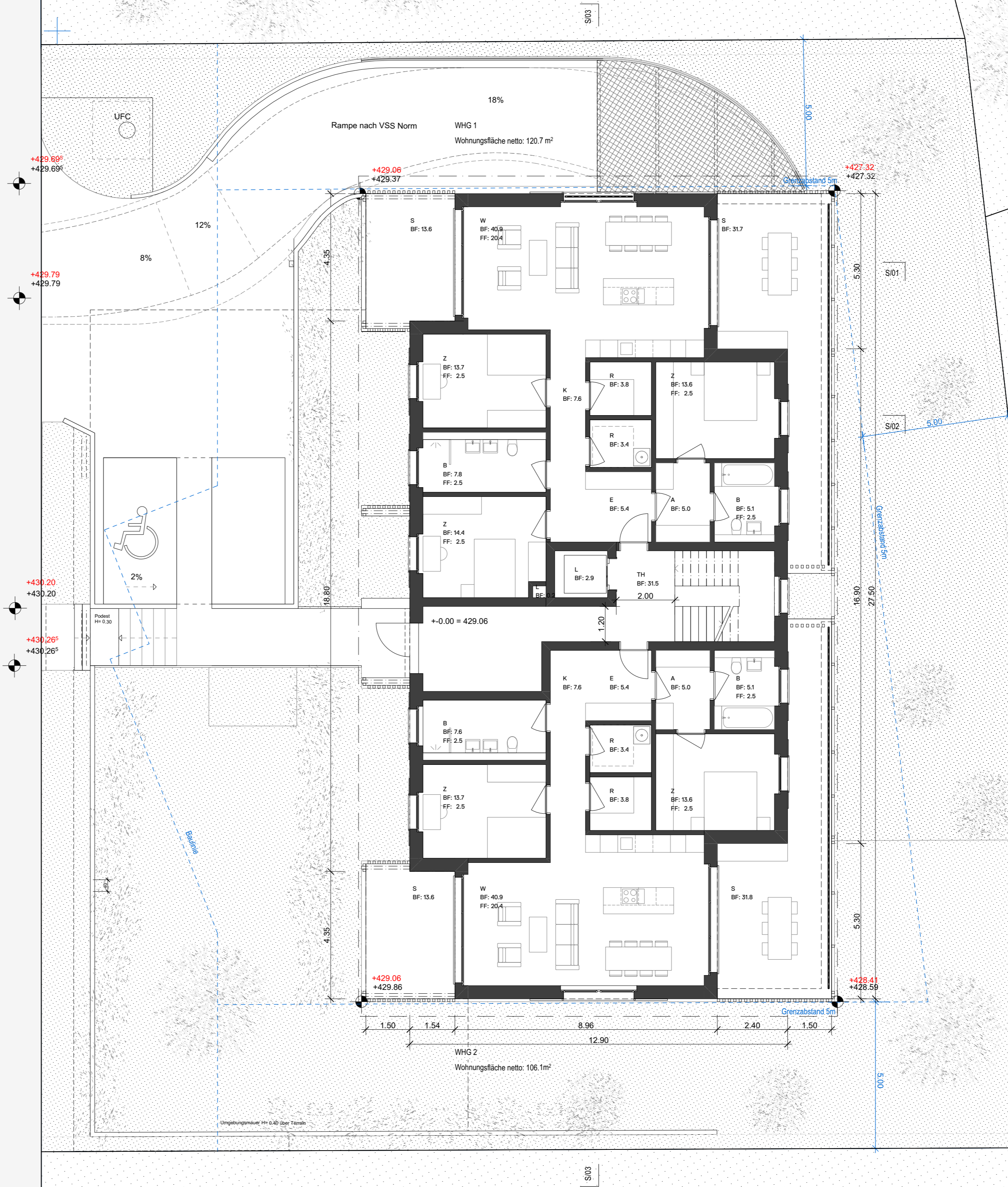


S101

S102

S103

S103

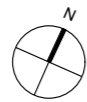


Projekt	Kesswil ^{TG} — Dozwilerstrasse 27			
Phase	Baueingabe			
Plan-Nr. / Index	Planname			Masstab
1.6	Grundriss Obergeschoss			1:100
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert
MRZ.2408.KDO	84/60	15.08.2025	mes	17.09.2025
Bauherrschaft / Grundeigentümer		Architekt		
<div><div>omera ag Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St.Gallen T +41712721828 E thomas.schaal@omera.ch</div></div>		<div><div>MAERZ</div><div>maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach b. Wil T +41 71 929 56 66 E grund@maerz.ag</div></div>		

BMcloud: MAERZ - BMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27/Bauprojekt



Unterschriften	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum	omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	

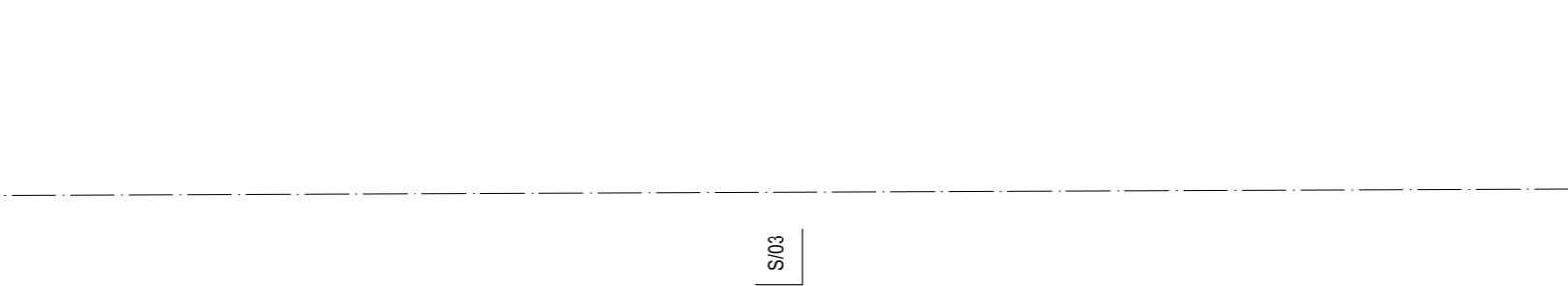
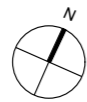
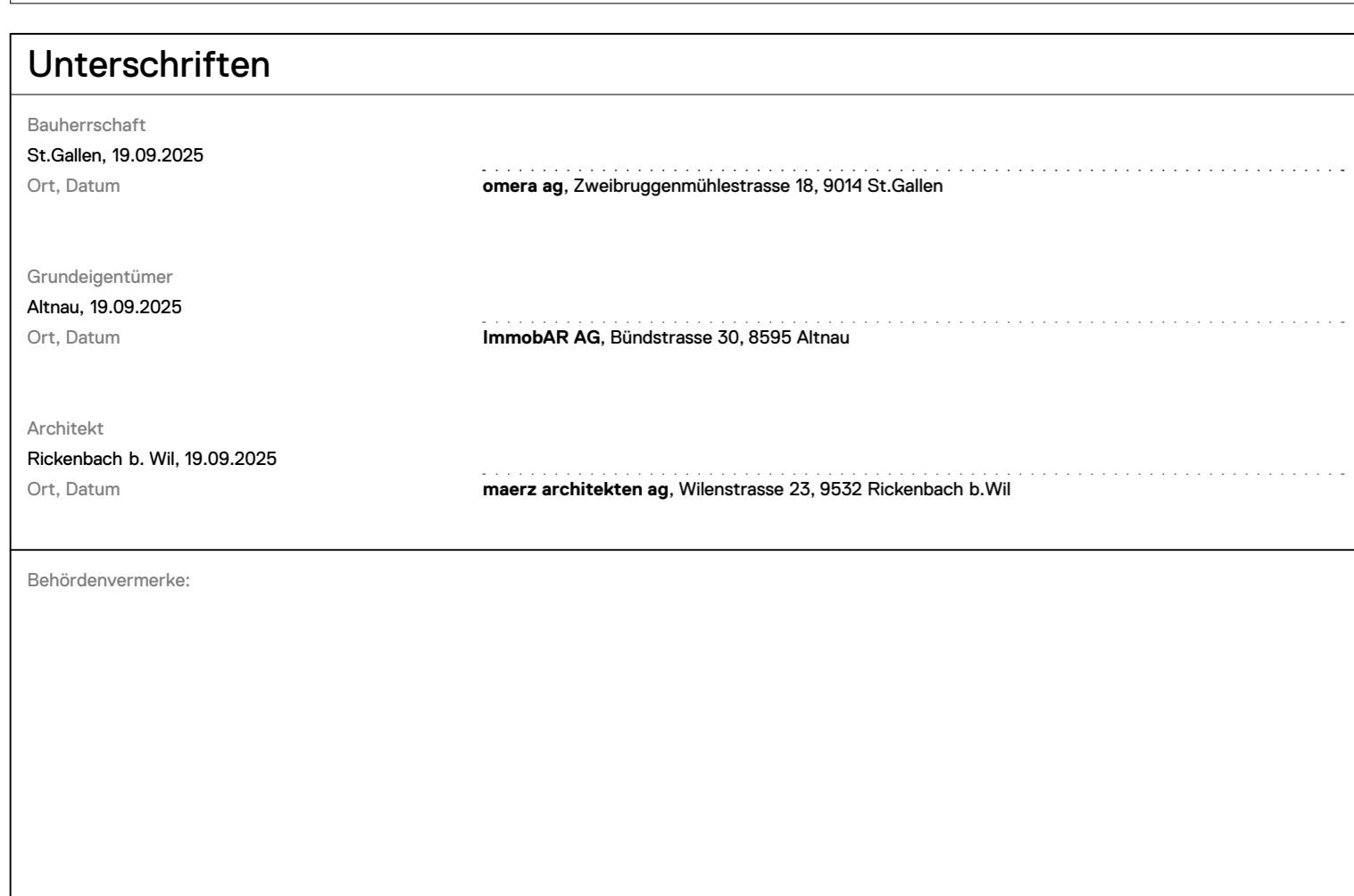


S101

S102



BIMcloud: MAERZ - BIMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt

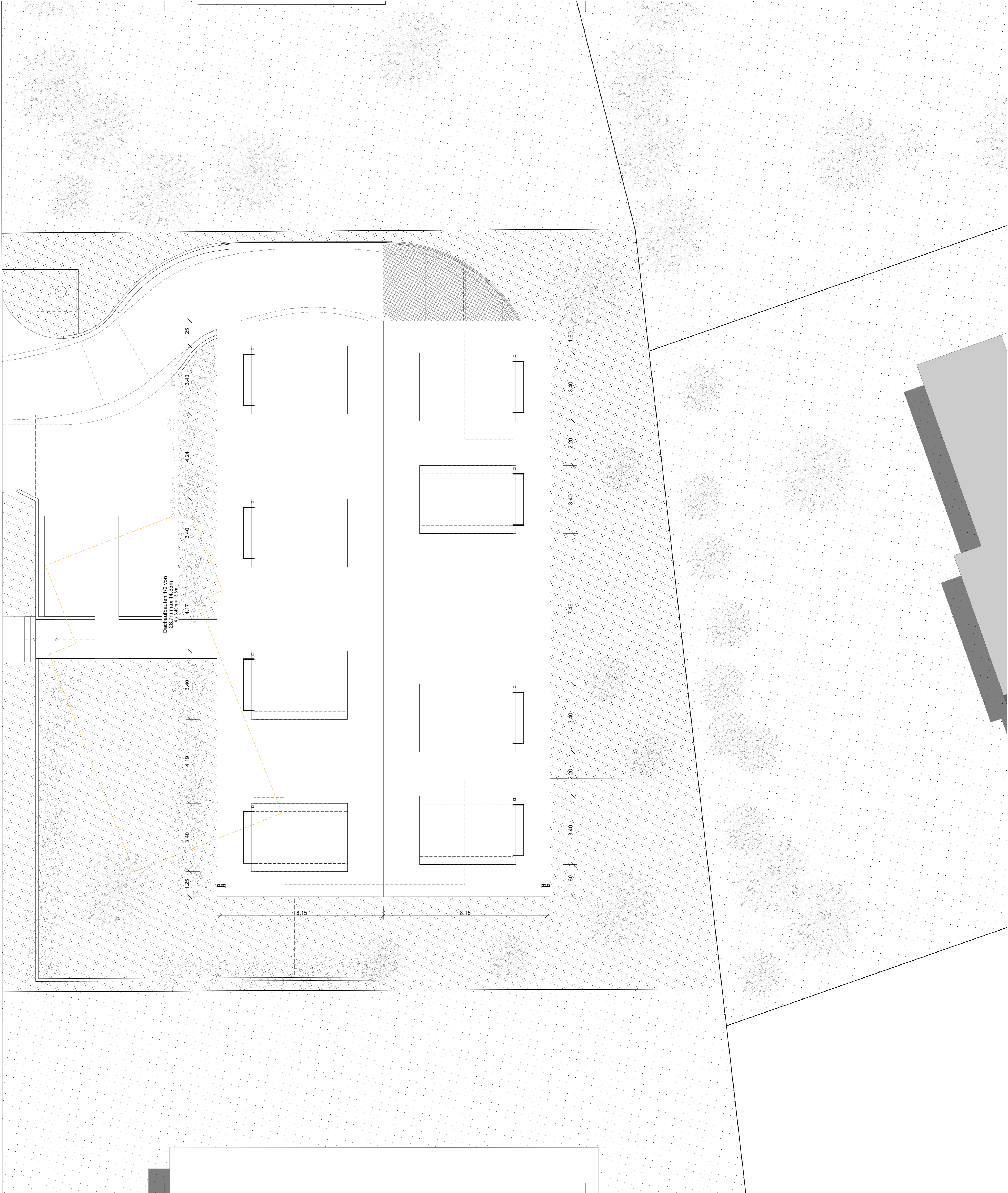
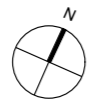


Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27				
Phase	Baueingabe				
Plan-Nr. / Index	Planname			Maassstab	
1.8	Dachaufsicht			1:100	
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert	
MRZ.2408.KDO	84/60	15.08.2025	mes	17.09.2025	
Bauherrschaft / Grundeigentümer		Architekt			
<div> omera</div>		<div>MAERZ</div>			
<div><small>omera ag Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St.Gallen T +41712721528 E thomas.schaal@omera.ch</small></div>		<div><small>maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach b. Wil T +41 71 929 56 66 E grund@maerz.ag</small></div>			

BMcloud: MAERZ - BMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27/Bauprojekt



Unterschriften	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum	
omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen	
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum	
ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau	
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum	
maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil	
Behördenvermerke:	

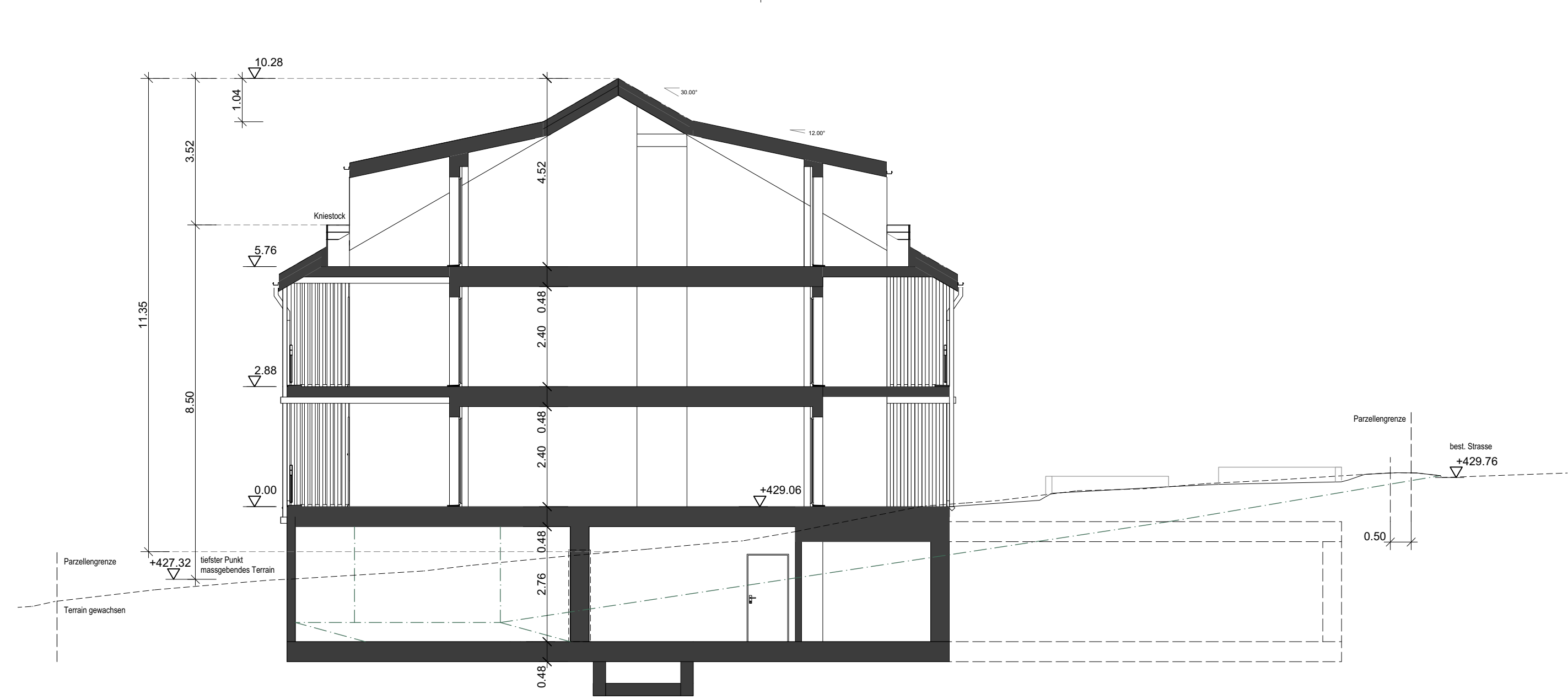


Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27				
Phase	Baueingabe				
Plan-Nr. / Index	Planname			Massstab	
1.9	Schnitte			1:100	
Pojektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert	
MRZ.2408.KDO	65/60	15.08.2025	mes	17.09.2025	
Bauherrschaft / Grundeigentümer		Architekt			
<div><div></div><div>omera</div></div>		<div><div></div><div>MAERZ</div></div>			
omera ag Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St.Gallen T: +41712721328 E: thomas.schal@omera.ch		maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach b. Wil T: +41 71 929 56 66 E: gruezi@maerz.ag			

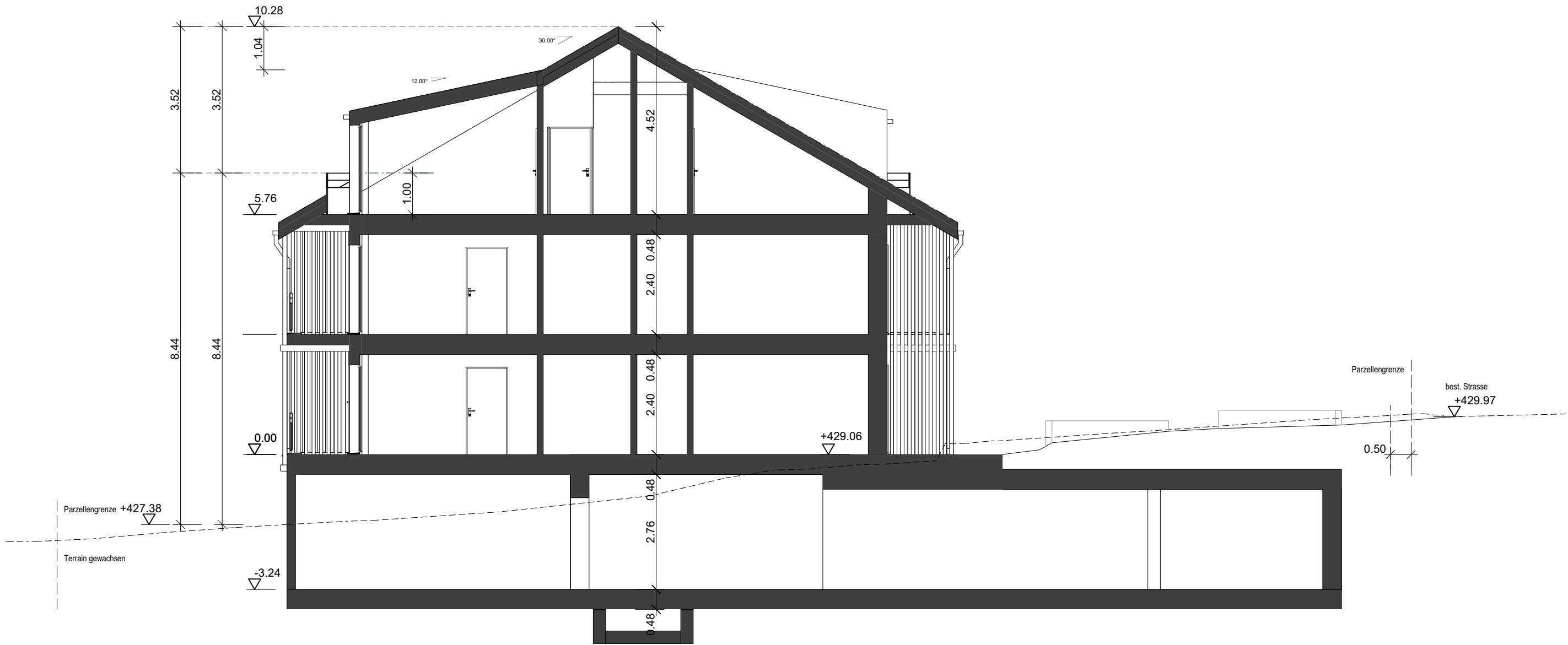
BIMcloud: MAERZ - BIMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt



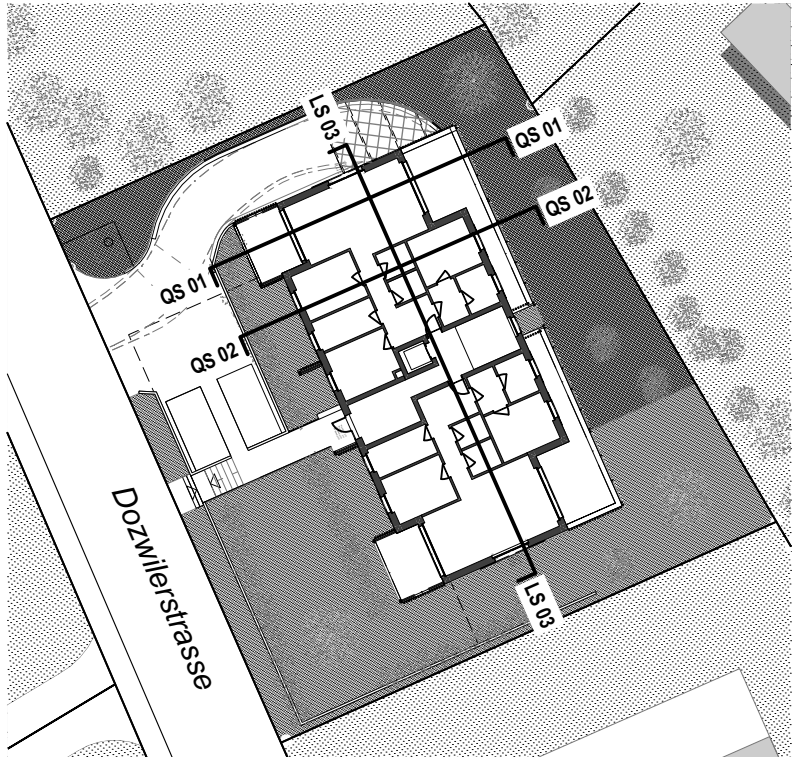
Unterschriften	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum	omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	



Querschnitt 01 durch Loggia



Querschnitt 02 durch Schleppeggaube



Überblick Schnitte



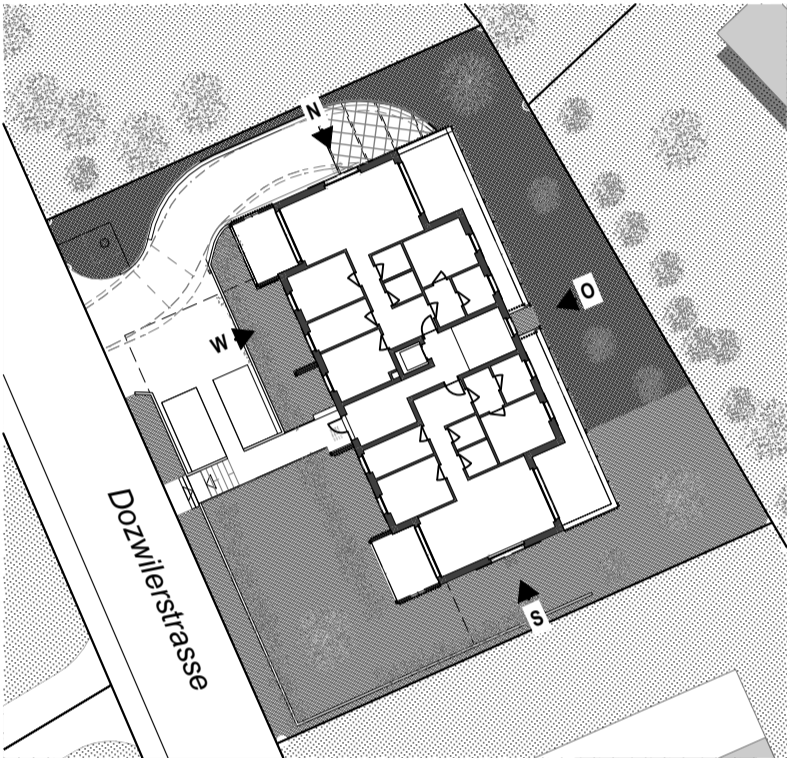
Längsschnitt 03

Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27				
Phase	Baueingabe				
Plan-Nr. / Index	Planname			Massstab	
1.10	Ansichten			1:100	
Projektnummer	Plangrösse	Datum	Gezeichnet	Revidiert	
MRZ.2408.KDO	63/90	15.08.2025	mes	17.09.2025	
Bauherrschaft / Grundeigentümer			Architekt		
<div><div></div><div>omera</div></div>			<div><div></div><div>MAERZ</div></div>		
omera ag Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St.Gallen T +4172721328 E thomas.schei@omera.ch			maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach b. Wil T +41 71 929 56 66 E gnucci@maerz.ag		

BMcloud: MAERZ - BMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt



Unterschriften	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	



Überblick Ansichten



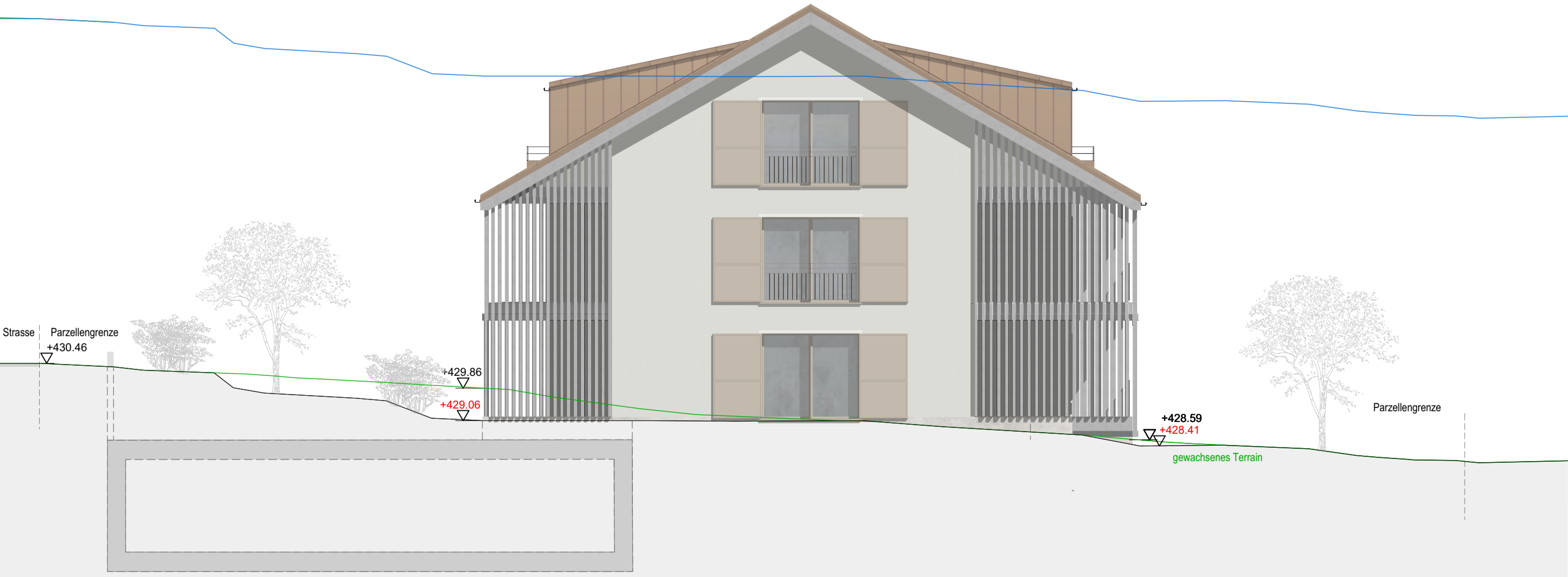
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd

Neubau MFH Dozwilerstrasse 27

Freiraumgestaltung

8593 Kesswil TG

Baugesuch

Mst. : 1: 200

Plan Nr. : 855/1.0

Datum : 12.09.2025

Rev. : -

Grösse : 60 x 84cm

Grundeigentümer:

ImmobAR AG

Bündstrasse 30

8595 Altnau

Bauherr / Grundeigentümer:

omera ag

Zweibruggenmühlestr. 18

9014 St. Gallen

Architekt:

maerz ag

Wilenstrasse 23

9532 Rickenbach b. Wil

Landschaftsarchitekt:

Alge Landschaftsarchitekten

Fuchsgrasse 21

CH-9443 Widnau

Tel. +41 71 272 13 20

F +41 71 272 13 29

E info@omera.ch

Tel. +41 71 929 56 66

gruezi@maerz.ag

Tel. +41 71 722 51 16

n.a@bluewin.ch

omera

MAERZ

Alge Landschaftsarchitekten

Planungsbüro für Garten + Landschaft

Grundeigentümer

Altnau, 19. September 2025

Ort, Datum

ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau

Bauherr / Grundeigentümer

St. Gallen, 19. September 2025

Ort, Datum

omera ag, Zweibruggenmühlestr. 18, 9014 St. Gallen

Architekt

Rickenbach, 19. September 2025

Ort, Datum

maerz ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b. Wil

Landschaftsarchitekt

Widnau, 19. September 2025

Ort, Datum

Alge Landschaftsarchitekten, 9443 Widnau

Behördenvermerke:

Symbolbilder

Betonpflasterung

Pflanzflächen / Mischstauden

Besucher-Parkplätze - Rasenliner

Velo-Parkplätze - Anlehnbügel

Entsorgung / UFB 5m3

TG Rampe - Rankkonstruktion

Legende

Grünflächen / Bepflanzung

Beläge

Abfallentsorgung

Ausstattung / Div.



Neubau MFH Dozwilerstrasse 27
Freiraumgestaltung

Grundeigentümer:
ImmobAR AG
Bündstrasse 30
8595 Altnau

Bauherr / Grundeigentümer:
omera ag
Zweibruggenmühlestr. 18
9014 St. Gallen

Architekt:
maerz ag
Wilenstrasse 23
9532 Rickenbach b. Wil

Landschaftsarchitekt:
Alge Landschaftsarchitekten
Fuchsgasse 21
CH-9443 Widnau

8593 Kesswil TG
Baugesuch

Mst. : 1: 200
Plan Nr. : 855/1.0
Datum : 12.09.2025
Rev. : -
Grösse : 60 x 84cm

omera

MAERZ

Alge Landschaftsarchitekten
Planungsbüro für Garten + Landschaft

Grundeigentümer
Altnau, 19. September 2025
Ort, Datum

Bauherr / Grundeigentümer
St. Gallen, 19. September 2025
Ort, Datum

Architekt
Rickenbach, 19. September 2025
Ort, Datum

Landschaftsarchitekt
Widnau, 19. September 2025
Ort, Datum

ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau

omera ag, Zweibruggenmühlestr. 18, 9014 St. Gallen

maerz ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b. Wil

Alge Landschaftsarchitekten, 9443 Widnau

Behördenvermerke:

Symbolbilder

Betonpflasterung

Pflanzflächen / Mischstauden

Besucher-Parkplätze - Rasenliner

Velo-Parkplätze - Anlehnbügel

Entsorgung / UFB 5m3

TG Rampe - Rankkonstruktion

Legende

Grünflächen / Bepflanzung

Rasen / Blumenrasen

Flächenpflanzung und Kleingehölze

Gehölze, mehrtriebig: standortgerecht / einheimisch wie Hainbuche, Ahorn ...

Hochstamm-Zukunftsbäume: klimaverträglich wie: Hopfenbuche oder Zürgelbaum ...

Gehölze Bestand Standorte geschätzt

Beläge

Asphalt

Asphalt neu

Beton-Pflastersteinbelag Sickerfugen n. SIA 500 Anhang B

Rasenfugenbelag bei RPP Parkplatz vollständig verfüllt (behindertengerecht)

Kiesbeläge gebunden

Gemeinschaftsbereich

Plattenbelag Hauszugang

Abfallentsorgung

Die Kehricht-Entsorgung wird in Steinach dazuli über oberirdische Systeme (Roll-Container) abgewickelt. Ein Konzept betr. Unterflurbehälter wird zur Zeit erarbeitet

Ausstattung / Div.

Aussenkante Tiefgarage

Aussenleuchten div.

Höhen best. Höhen neu

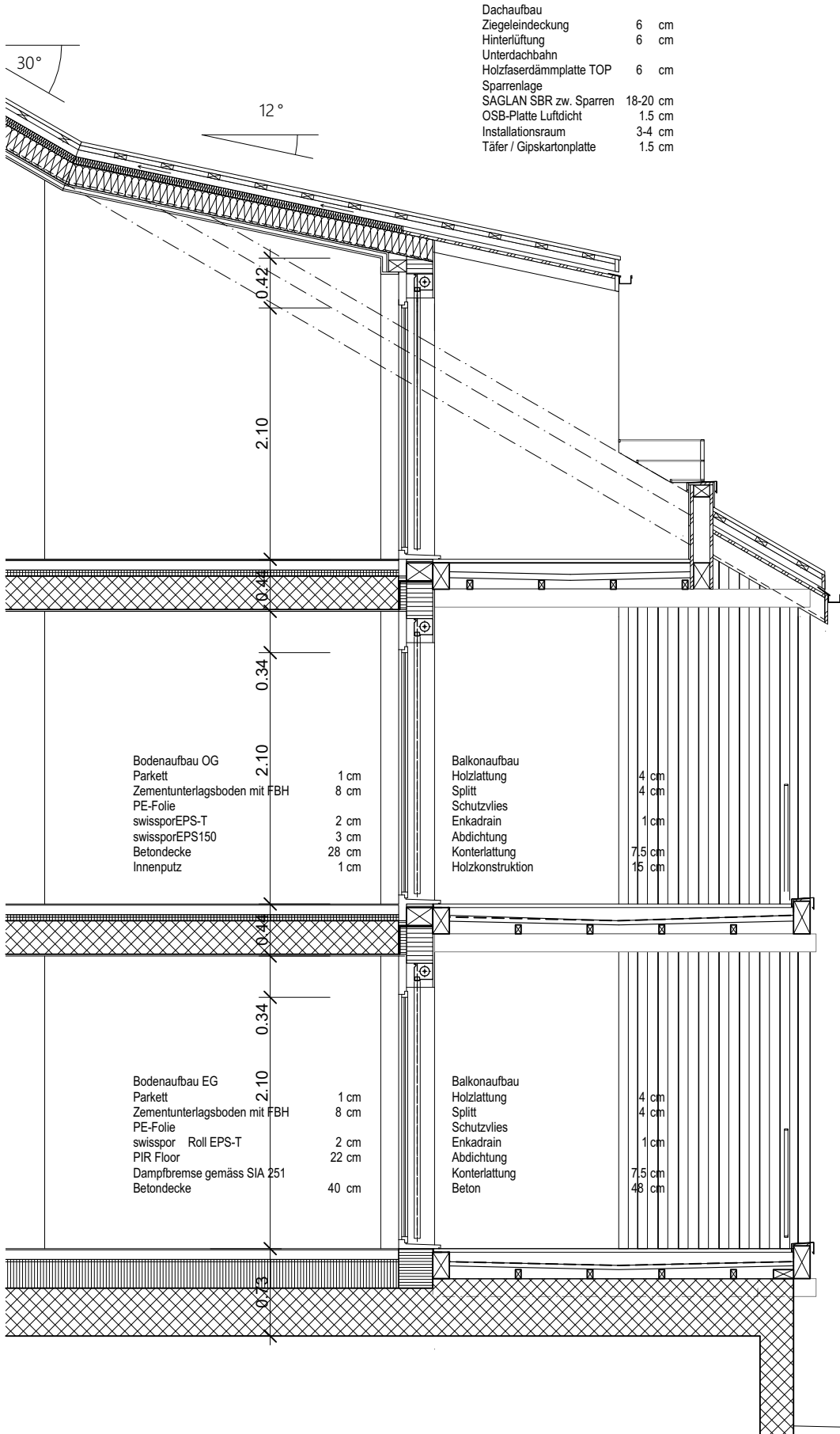


Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27			
Phase	Baueingabe			
Plan-Nr. / Index	Planname 1.11Materialkonzept			Massstab 1:50
Pojektnummer MRZ.2408.KDO	Plangrösse 63/30	Datum 15.08.2025	Gezeichnet mes	Revidiert 17.09.2025
Bauherrschaft / Grundeigentümer		Architekt		
<div><div></div><div>omera</div></div> <div><div>omera ag</div><div>Zweibruggenmühlestrasse 18</div><div>9014 St.Gallen</div><div>T +41712721328</div><div>E thomas.schai@omera.ch</div></div>		<div>MAERZ</div> <div><div>maerz architekten ag</div><div>Wilenstrasse 23</div><div>9532 Rickenbach b. Wil</div><div>T +41 71 929 56 66</div><div>E gruezi@maerz.ag</div></div>		

BIMcloud: MAERZ - BIMcloud/TG/Kesswil/Dozwilerstrasse 27/MRZ.2408.KDO.AC27.Bauprojekt



Unterschriften	
Bauherrschaft	
St.Gallen, 19.09.2025	
Ort, Datum	omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer	
Altnau, 19.09.2025	
Ort, Datum	ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt	
Rickenbach b. Wil, 19.09.2025	
Ort, Datum	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	



Fassadenschnitt



Fassadenansicht Ost

- Aussenwände:
Verputz grobkörnig
NCS S 1502-Y
- Aussenwände Fenstereinfassung:
Verputz Glattputz
NCS S 1502-Y
- Neubau Wohnüberbauung Tötenermat,
Hausen am Albis (ZH)
- Sockel:
Sichtbeton hellgrau
- Fensterrahmen:
Metallrahmen
NCS S 5020-Y30R
- Sonnenschutz:
Fensterläden gestrichen
NCS S 5020-Y30R
- Sonnenschutz:
Stoffmarkiesen im Wohnbereich
NCS S 5020-Y30R
- Schleppggaube:
Metallverkleidung Kupfer
- Dach:
Ziegel rot-bräunlich
- Laubengang:
Holzsützen-/Lattung vorvergraut
- Geländer:
Staketengeländer einbrennlackiert
anthrazit

Projekt	Kesswil TG — Dozwilerstrasse 27				
Phase	Baueingabe				
Plan-Nr. / Index	Planname				Masstab
1.12	Baurechtsnachweise				1:500, 1:300
Projektnummer MRZ.2408.KDO	Plangrösse 84/60	Datum 15.08.2025	Gezeichnet mes	Revidiert 17.09.2025	
Bauherrschafft / Grundeigentümer 			Architekt 		
omera ag Zewinweggemühliestrasse 18 9014 St. Gallen T +41712721328 E thomas.scheel@omera.ch			maerz architekten ag Wilerstrasse 21 9532 Rickenbach B. W. II T +41 71 929 56 66 E gnucci@maerz.ag		



<h1>Unterschriften</h1>	
Bauherrschaft St.Gallen, 19.09.2025 Ort, Datum omera ag, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St.Gallen
Grundeigentümer Altnau, 19.09.2025 Ort, Datum ImmobAR AG, Bündstrasse 30, 8595 Altnau
Architekt Rickenbach b. Wil, 19.09.2025 Ort, Datum maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach b.Wil
Behördenvermerke:	

Parzelleninformationen

Bauzone:	D2
Vollgeschoss:	min. 2
Dachgeschoss:	1
Ausnützung:	-
Grosser Grenzabstand:	5.0m
Kleiner Grenzabstand:	5.0m
Gebäuelänge:	max. 30.0m
Fassadenhöhe:	8.5m
Gebäudehöhe:	13.0m

[illegible]

Zurückweis Nettogeschossflächen NGR		
WHG		N
WHG 1	4,5 Z	12
WHG 2	3,5 Z	10
WHG 3	4,5 Z	12
WHG 4	4,5 Z	12
WHG 5	4,5 Z	10
WHG 6	4,5 Z	10
totale NWF m ²		60

Anzahl WHG	
1x	3,5 Z
5x	4,5 Z

Parkplätze

1 PP pro Wohnung unter 3 Zimmern
1.5 PP pro Wohnung ab 3 Zimmern

1 x 1.0 PP
5 x 1.5 PP = 8.5 PP

Parkplätze oberirdisch

1PP oberirdisch ab 4 Wohnungen

= 2 PP

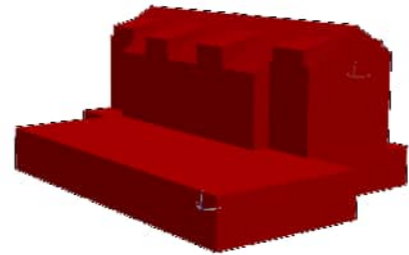
Parkplätze Velo

1VPP pro Zimmer

17 x 1 VPP = 17 VPP

Wohnungsspiegel				Nachweis Parkfelder PP / VPP		
Kellerräume -> 10% der GF						
WHG		10% GF		Abstellfläche in Wohnung	Abstellfläche in Untergeschoss	Totale Fläche Keller-, und Abstellräume
WHG 1	4.5 Z	120.7 m²	12.07 m²	7.2 m²	10.1 m²	17.3 m²
WHG 2	3.5 Z	106.1 m²	10.61 m²	7.2 m²	10.1 m²	17.3 m²
WHG 3	4.5 Z	120.7 m²	12.07 m²	7.2 m²	10.1 m²	17.3 m²
WHG 4	4.5 Z	122.0 m²	12.20 m²	9.8 m²	12.0 m²	21.8 m²
WHG 5	4.5 Z	106.6 m²	10.66 m²	3.8 m²	12.8 m²	16.6 m²
WHG 6	4.5 Z	108.5 m²	10.85 m²	6.4 m²	14.2 m²	20.6 m²
			68.46 m²			110.9m²

Nachweis Keller-, und Abstellräume

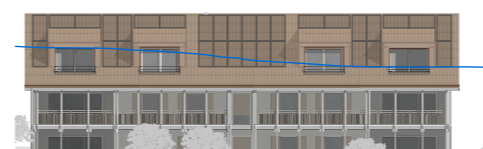
[illegible]

Nachweis Gebäudevolumen GV nach SIA 416


Kinderspielfläätze → 10% der HNF		Totale Fläche Kinderspielfläätz
HNF gesamt	10% GF	
643 m ²	64.3m ²	72.0 m ²

Nachweis Freiflächen

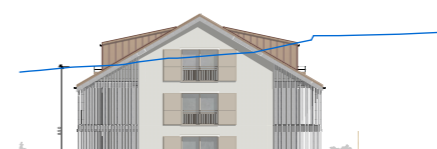
Anteil Untergeschoss über Fassadenlinie



Fassade Ost



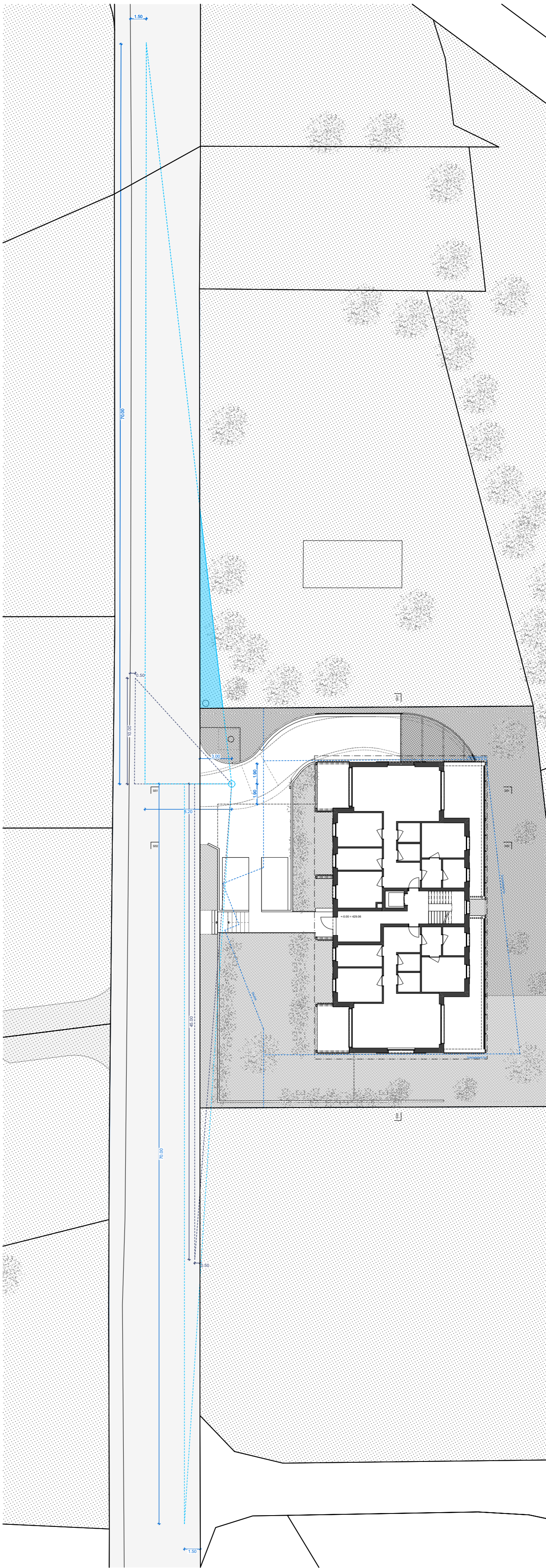
Fassade Süd



Fassade Nord

Anteil Untergeschoss über Fassadenlinie	: Gebäudemass	= Mass b
69.9m²	: 86.78m	= 0.80m

Nachweis hinausragen des Untergeschosses über die Fassadenlinie



Nachweis Sichtberme

Deklaration Erdarbeiten

Dieses Formular ist nach § 51 PBV jedem Baugesuch beizulegen, bei dem Aushub oder Bodenaushub¹ anfällt, auch wenn dieser vor Ort verbleibt.

Bauherrschaft Omera AG

Angaben zum Bauvorhaben

Adresse Dozwilerstrasse 27 PLZ/Ort 8593 Kesswil
Politische Gemeinde Kesswil Parzelle Nr. 241
Landeskoordinaten 2741225.25 / 1272743.0

Volumenangaben¹

Oberboden 227 m³ und Unterboden 373 m³ und Aushub 2417 m³
davon verbleiben:
Oberboden 150 m³ und Unterboden 373 m³ und Aushub 2417 m³

1. Ist das Areal im Kataster der belasteten Standorte (KbS)² oder in der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB)² eingetragen? ☒ Nein ☐ Ja
2. Ist für die Bauparzelle eine der nachstehenden Angaben zutreffend? ☒ Nein ☐ Ja
 - ☐ Frühere Auffüllung, die nicht in einem der unter Ziffer 1 genannten Verzeichnisse enthalten ist
 - ☐ Aktueller oder ehemaliger Betriebs- oder Unfallstandort, der nicht in einem der unter Ziff. 1 genannten Verzeichnisse enthalten ist
 - ☐ Frühere oder aktuelle Nutzung als Schreber-/Familiengarten oder Gärtnerei
 - ☐ Nahbereich (10 m) korrosionsgeschützter Metallkonstruktionen (Brücken, Masten, Tanks etc)
 - ☐ Einsatz oder Ablagerung schadstoffhaltiger und/oder wassergefährdender Stoffe und Abfälle
 - ☐ Das Areal diente als Brandstelle resp. es gab einen Brandfall
 - ☐ Andere Belastungshinweise (z. B. aufgrund von Untersuchungen): _____
3. Ist erkennbar oder bekannt, dass das Material verschmutzt ist? ☒ Nein ☐ Ja
 - ☐ Es wurden Verfärbungen oder Gerüche festgestellt
 - ☐ Es gibt Stellen, an denen verfärbtes oder schlecht riechendes Wasser austritt
4. Befinden sich auf der Bauparzelle invasive Neophyten³ oder problematische Ackerkräuter?³ ☒ Nein ☐ Ja
 - a) Welche Pflanzen kommen vor?
 - ☐ Asiatische Knötericharten (Reynoutria spp.)
 - ☐ Essigbaum (Rhus typhina)
 - ☐ Schmalblättriges Greiskraut (Senecio inaequidens)
 - ☐ Erdmandelgras
 - ☐ Andere invasive Neophyten: _____
 - ☐ unerwünschte Ackerkräuter (z. B. Ackerkratzdistel, giftige Kreuzkräuter)
 - b) Treten die Pflanzen innerhalb oder unmittelbar neben dem Bauvorhaben auf? ☒ Nein ☐ Ja
falls ja: Bitte Übersichtsplan und Fotos mit Parzelle und Standort der invasiven Neophyten oder unerwünschten Ackerkräutern beilegen.

Ort/Datum St.Gallen / 19.09.2025

Unterschrift _____


Durch Bauherrschaft auszufüllen

Gemeindebestätigung

Bauparzelle in KbS oder HKB eingetragen oder Problempflanzen vorhanden? ☒ Nein ☐ Ja

KbS-Register-Nr.: _____ Belastungshinweis Boden: _____

Bemerkungen: _____

Ort/Datum: Kesswil, 18.11.2025 Unterschrift: 

Deklaration bitte immer mit dem Baugesuch an die Baugesuchszentrale weiterleiten!

Bestätigung Kanton (Amt für Umwelt) Baugesuch-Nr. _____

☐ Keine Belastungshinweise

☐ bitte separate Stellungnahme(n) beachten

Bemerkungen: _____

Ort/Datum: _____ Unterschrift: _____

Erläuterungen

Das Formular Deklaration für Erdarbeiten ist **jedem** Baugesuch beizulegen, bei dem Aushub¹ oder Bodenaushub¹ anfällt. Damit soll sichergestellt werden, dass verschmutztes Material ordnungsgemäss entsorgt wird und unbelastete Flächen nicht mit Abfällen oder Problempflanzen belastet werden.

- ¹ Unter **Boden** versteht man die oberste Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können, also den Oberboden (Humus) und den Unterboden (Stockerde, Mutterboden). In der Regel umfasst der Boden circa den obersten Meter. **Aushub** stammt dagegen aus dem unbelebten Untergrund. Die Unterscheidung der Begriffe ist wichtig, da für sie unterschiedliche Verordnungen gelten. Die Angaben dienen der kantonalen Abfallplanung.
- ² Standorte, die mit Abfällen im Untergrund belastet sind, werden in einem öffentlichen **Kataster der belasteten Standorte (KbS)** geführt (siehe <https://geoinformation.tg.ch/thurgis/geotgch.html/1861>). Auskünfte können direkt beim AfU eingeholt werden. Hierzu ist eine Vollmacht des Grundeigentümers erforderlich (Formular siehe www.umwelt.tg.ch > Abfall und Boden > Downloads Altlasten [Vollmacht-Einsichtnahme-KbS_HKB](http://www.umwelt.tg.ch)). Hinweise auf Belastungen des Bodens sind in der öffentlichen **Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB)** erfasst (siehe <https://geoinformation.tg.ch/thurgis/geotgch.html/1861>).
- ³ Unter invasiven **Neophyten** werden gebietsfremde Pflanzen verstanden, die sich auf problematische Weise verbreiten und dadurch Schäden verursachen können (siehe www.umwelt.tg.ch/neobiota). **Unerwünschte Ackerkräuter** können bei Bodenverschiebungen ebenfalls problematisch werden. In jeder Gemeinde gibt es eine **Ansprechperson** zum Thema Neophyten.

Dieses Formular kann unter www.umwelt.tg.ch > Abfall und Boden > Boden > Downloads Boden heruntergeladen werden.

Weitere Informationen

Amt für Umwelt, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld

Tel.: 058 345 51 51 | Email: umwelt.afu@tg.ch | Website: www.umwelt.tg.ch > Abfall und Boden > Boden

Rechtliche Grundlagen:

Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und die darauf abgestützten Verordnungen: Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo); Altlasten-Verordnung (AltIV), Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA), Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (ChemV), Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (FrSV); Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (Abfallgesetz) des Kantons Thurgau, Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV).



Download
April 2025

Formular Schutzplatzsteuerung:

Dieses Formular ist **jedem Neubau - Gesuch** von Wohn-, Spital- und Heimbauten beizulegen. Ohne Stellungnahme des Verantwortlichen für die Schutzplatzsteuerung der Gemeinde, wird das Baugesuch nicht bearbeitet.

Angaben zum Bauvorhaben:

Gemeinde: Kesswil

Lage / Strasse: Dozwilerstrasse 27

Parzelle Nr.: 241

Bauherrschaft: Omera AG

Planer: Maerz Architekten AG

Bauvorhaben: Neubau MFH

Anzahl Zimmer: 23

Anzahl Schutzplätze:*) 15.3

*) **Berechnung der Anzahl Schutzplätze.** Auszug Artikel 70 Zivilschutzverordnung (ZSV, SR 520.11)

Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt:

- a. für Wohnungen und Wohnheime: **Anzahl Zimmer x 2 / 3**
- b. für Spitäler, Alters- und Pflegeheime: **Anzahl Pflegebetten = 1 Schutzplatz**

Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Bei der Ermittlung der Schutzplatzzahl werden Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt.

Auszug Punkt 2.5 Weisungen über die Schutzbauten im Kanton Thurgau (11.12.2020)

Räume über 50 m² gelten als Loft. Für diese Fläche ist jeweils ein Schutzplatz zu erstellen bzw. ein Ersatzbeitrag zu leisten.

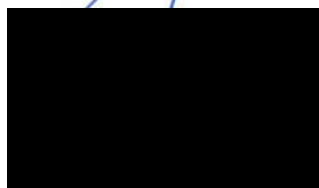
Antrag des Verantwortlichen für die Schutzraumsteuerung (Gemeinde) an das Amt:

- ☒ Ersatzbeitrag (falls über 38 Zimmer, Bemerkung ausfüllen --> wieso Ersatzbeitrag) ☐ Pflichtschutzraum erstellen
- ☐ Öffentlichen Schutzraum erstellen; Finanzierung über das Konto 2281 „Ersatzbeiträge für öffentlichen Schutzraum“

Bemerkungen:

Datum: 18.11.2025

Unterschrift „Verantwortlicher
Schutzplatzsteuerung“ der Gemeinde





Brandschutznachweis zur Baueingabe

Grundlage BSV 2015 / 2017

Version: 1

Datum: 19. September 2025

Erstversion

Änderungsmatrix

TG – Kesswil – Dozwilerstrasse 27

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

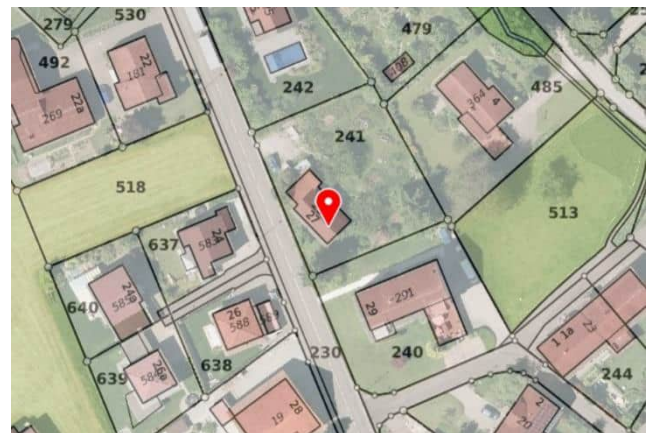
Nutzung: Wohnen / Einstellraum Parking
Standort: Dozwilerstrasse 27, 8593 Kesswil
Versicherungs-Nr.: Bestand: 38 / 0 / 25
Parzellen-Nr.: 241

Bauherrschaft:

omera ag
Zweibruggenmühlestr. 18
9014 St. Gallen

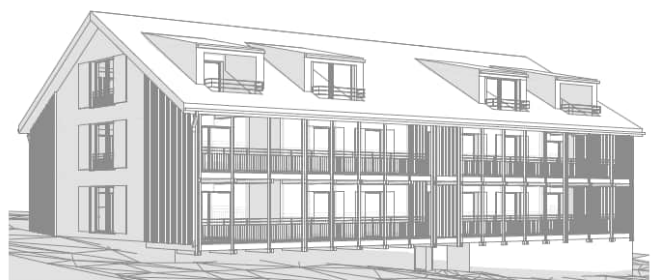
Projektverfasser:

maerz architekten ag
Wilenstrasse 23
9532 Rickenbach bei Wil



QS Brandschutz:

Brandschutz Konzepte AG
Frauenfelderstrasse 49
8370 Sirnach



Inhaltsverzeichnis

1	Qualitätssicherung im Brandschutz	3
2	Beurteilungsgrundlagen	4
2.1.	Auftragsumfang / Planungsstand	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Schutzziele	4
2.4.	Objektbeschreibung	4
2.5.	Vorabsprache	4
3	Objekt- und Nutzungsangaben	5
4	Baulicher Brandschutz	5
4.1.	Brandschutzabstände	5
4.2.	Feuerwehruzufahrt / Hydranten	5
4.3.	Tragwerk / Brandabschnitte	6
4.3.1.	Installationsschächte	7
4.4.	Flucht- und Rettungswege	7
4.5.	Verwendung von Baustoffen	8
4.5.1.	Aussenwandkonstruktion	8
4.5.2.	Bedachungen	8
4.5.3.	Gebäudeausbau	9
4.5.4.	Gebäudetechnik	9
5	Technischer Brandschutz	10
5.1.	Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, -stromversorgung	10
5.2.	Löscheinrichtungen	10
5.3.	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)	10
5.3.1.	Vertikaler Flucht- und Rettungsweg (Treppenhaus)	10
5.3.2.	Tiefgarage	10
5.4.	Blitzschutzsysteme	10
6	Haustechnische Anlagen	10
6.1.	Beförderungsanlagen	10
6.2.	Heizung / Wärmeerzeugung	10
6.3.	Feuerungsaggregate (z.B. Cheminéeöfen)	10
6.4.	Lüftungsanlagen	10
6.4.1.	Tiefgarage	10
6.4.2.	Wohnraum- / Kellerlüftungen	11
6.5.	Solaranlagen	11
7	Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz	11
7.1.	Allgemeine Brandverhütung (auch während der Bauzeit)	11
7.2.	Organisatorischer Brandschutz	11
7.3.	Abwehrender Brandschutz	11
7.4.	Brandschutz auf Baustellen	11
8	Beilagen	12
9	Antrag an die Brandschutzbehörde	12
10	Kenntnisnahme Bauherrschaft / Projektverfasser	13
11	Unterschriften	13

1 Qualitätssicherung im Brandschutz

Das Bauvorhaben wird gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ auf Grund der Nutzung und der Gebäudehöhe in der Regel in die Qualitätssicherungsstufe **QSS 1** eingeteilt. Die definitive Einteilung erfolgt durch die Brandschutzbehörde.

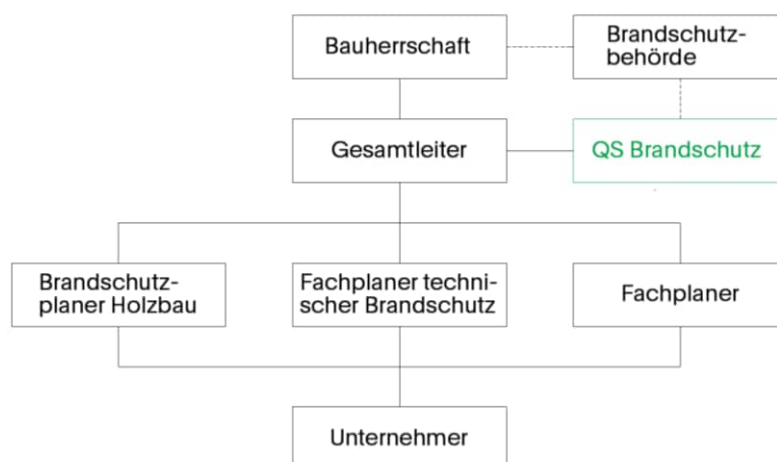
Projektorganisation:

Bauherrschaft	omera ag Zweibruggenmühlestr. 18 9014 St. Gallen	Thomas Schai 071 272 13 20 thomas.schai@avara.ch
Projektverfasser / Gesamtleiter	maerz architekten ag Wilenstrasse 23 9532 Rickenbach bei Wil	Serdar Eyiz 071 929 56 66 serdar.eyiz@maerz.ag
QS-Verantwortlicher Brandschutz Phasen 32/33	Brandschutz Konzepte AG Frauenfelderstrasse 49 8370 Sirnach	Roger Eigenmann 071 929 20 40 re@brandschutz-konzepte.biz Brandschutzexperte VKF 6513212
Phasen 41-53	Noch nicht bestimmt	

Brandschutzbehörde:

Feuerschutzbeauftragter	Bauverwaltung Kesswil Hafenstrasse 1 / Postfach 8593 Kesswil	Lucas Heinimann 058 346 15 67 bauverwaltung@kesswil.ch
Feuerwehr	Feuerwehr DOKEUT Zentrumsplatz 1 8592 Uttwil	Raphael Kempf 076 480 87 12 feuerwehr.dku@outlook.com

Organigramm:



Der Gesamtleiter ist für die vollständige und fachgerechte Planung, Ausschreibung, Ausführung und Instruktion der Eigentümer- und Nutzerschaft verantwortlich. Er koordiniert die Anforderungen anderer Amtsstellen und leitet den Brandschutznachweis inkl. Brandschutzpläne an die Fachplaner weiter.

2 Beurteilungsgrundlagen

2.1. Auftragsumfang / Planungsstand

Das Brandschutzbüro Brandschutz Konzepte AG wurde für die Erstellung von diesem Brandschutznachweis mit den dazugehörenden Brandschutzplänen beauftragt.

Die Qualitätssicherung im Brandschutz während der Ausschreibung und Ausführung (Phasen 41-53) ist noch nicht definiert und wird vor Baubeginn von der Bauherrschaft nachgereicht.

Die Brandschutzpläne basieren auf den Plangrundlagen des Architekten, Stand 12.08.2025.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Schweizerische Brandschutzvorschriften Vereinigung Kant. Feuerversicherungen (VKF) 2015
- Stand der Technik Papiere gemäss VKF Verzeichnis 40-15 „Weitere Bestimmungen“

Es werden weder im Bericht noch in den Brandschutzkonzeptplänen Normen wortwörtlich wiedergegeben.

2.3. Schutzziele

Die rechtliche Ausgangslage und die dadurch formulierten, minimalen Schutzziele sind in der Brandschutznorm der VKF (1-15de), Artikel 8 definiert. Es wurden von der Bauherrschaft keine darüber hinausreichenden Schutzziele definiert.

Beim Objekt gelangt das bauliche Konzept zur Anwendung. Abweichungen vom Standardkonzept werden in diesem Bericht erwähnt, oder in den Brandschutzplänen dargestellt.

2.4. Objektbeschreibung

Das Gebäude auf der Parzelle 241 wird abgebrochen. An dessen Stelle wird ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage für 10 Parkplätze gebaut.

Das gesamte Gebäude (Tragwerk und Brandabschnitte) wird in Massivbauweise RF1 erstellt. Die Dämmung der Aussenwände erfolgt mit einer Kompaktfassade in Steinwolle.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Wohnungen verfügen über keine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Auf dem Steildach wird eine Photovoltaikanlage installiert, ein Batteriespeicher ist nicht vorgesehen.

2.5. Vorabsprache

Am 03. September 2025 wurde dem Feuerschutzbeauftragten ein Vorabzug der Brandschutzunterlagen zur Vorprüfung zugestellt.

Mit telefonischer Absprache vom 16. September 2025 wurden die brandschutztechnisch relevanten Punkte abgesprochen. Die Unterlagen können so eingereicht werden.

3 Objekt- und Nutzungsangaben

Nutzungskategorie VKF:	Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen)
Nutzung der Geschosse:	Untergeschoss Tiefgarage, Keller- und Technikräume Erdgeschoss - Dachgeschoss Wohnnutzung
Anzahl Geschosse:	1 Geschoss unter Terrain 3 Geschosse über Terrain
Gebäudehöhe:	11.35 m (Gew. Terrain bis OK Dachkonstruktion First)
Einstufung Gebäudegeometrie:	Gebäude geringer Höhe (bis 11 m Gesamthöhe) Nach Rücksprache mit dem Feuerschutzbeauftragten wird das Gebäude trotz der geringen Überschreitung objektbezogen als Gebäude geringer Höhe eingestuft. Begründung: Das Gebäude weist lediglich drei Geschosse über Terrain auf, die Überschreitung wird durch die Dachneigung verursacht. Bei einem Flachdachbau wäre die Gebäudehöhe ohne Probleme eingehalten. Beim kleinen Dreieck im Firstbereich, welches über 11 m Gebäudehöhe liegt, handelt es sich lediglich um Luftraum des obersten Geschosses. Eine erhöhte Gefährdung ist damit nicht gegeben. Im Sinne von Artikel 11 BSN wird daher das Gebäude als Gebäude geringer Höhe eingestuft.
Konzept:	Baulich
Bauart:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzte Kompaktfassade in Steinwolle RF1
QS Stufe:	QSS 1

4 Baulicher Brandschutz

4.1. Brandschutzabstände

Die Schutzabstände zu umliegenden Gebäuden betragen überall mehr als 10 Meter und sind damit unabhängig der Gebäudehöhe und Fassadenmaterialisierung immer eingehalten.

4.2. Feuerwehrezufahrt / Hydranten

Der Feuerwehreinsatz für das Gebäude erfolgt ab der Dozwilerstrasse. Die maximale Schlauchlänge von 80 m zwischen dem Aufstellungsplatz vom TLF und dem Hauseingang ist eingehalten, eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück ist nicht erforderlich.

In unmittelbarer Nähe vom Grundstück befindet sich an der Dozwilerstrasse der Hydrant Nummer 10 gemäss Eintrag im Situationsplan. Dieser sollte für die Intervention ausreichend sein.

4.3. Tragwerk / Brandabschnitte

Anforderungen gemäss Brandschutzrichtlinie 15-15de, Ziffer 3.7.1, Tabelle 1. Es wird auf die Brandschutzpläne verwiesen.

- Tragwerk:	
Untergeschoss	R 60
Geschosse über Terrain	R 30*
- Brandabschnittsbildende Geschossdecken:	
Untergeschoss	REI 60
Geschosse über Terrain	REI 30
- Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege	
Untergeschoss	EI 60
Geschosse über Terrain	EI 30
- Vertikaler Fluchtweg	
Untergeschoss	REI 60
Geschosse über Terrain	REI 30

* Ohne oberstes Geschoss. Im obersten Geschoss werden keine Anforderungen an den Feuerwiderstand von tragenden Bauteilen gestellt.

Die Balkone gehören nicht zum Tragwerk des Gebäudes. An dessen Kragplattenanschlüssen und Stützen werden daher keine Anforderungen gestellt.

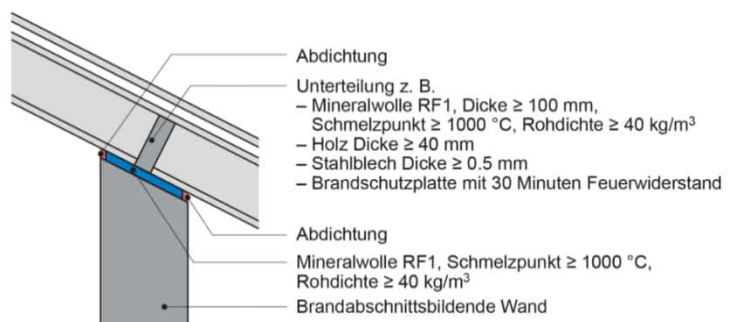
Räume mit haustechnischen Anlagen (Technikräume) werden als separate Brandabschnitte ausgebildet. Die Kellerlüftung kann aber ohne Massnahme diese Technikräume mit den restlichen Kellerräumen in der Nutzungseinheit verbinden. Der Lüftungsabschnitt darf 600 m² nicht überschreiten.

Der Veloraum wird ohne Brandabschnittsbildung zur Tiefgarage ausgeführt, da sich darin nur Velos, Mofas etc. befinden, welche auch direkt in der Tiefgarage abgestellt werden könnten. Die Brandabschnittsfläche des Veloraums wird zur Fläche der Tiefgarage dazugezählt.

Werden brandabschnittsbildende Wände entkoppelt (thermisch oder akustisch), wird eine Steinwolle RF1, Schmelzpunkt $\geq 1'000$ °C, Rohdichte ≥ 40 kg/m³ mit einer Stärke von max. 80 mm oder eine entsprechende Dämmung mit einer VKF Anerkennung eingebaut.

In brandabschnittsbildenden Bauteilen werden Durchbrüche und Leitungsdurchführungen mit einem VKF-anerkannten Abschottungssystem EI 30, oder mit Beton/Mörtel RF1 verschlossen. Bei brennbaren Leitungen $\varnothing > 120$ mm (in horizontalen Fluchtwegen bei $\varnothing > 50$ mm) werden zusätzlich Brandschutzmanschetten angebracht. Ausnahme: Bei Ein- und Austritt in feuerwiderstandsfähige Installationsschächte. Die Anbringung erfolgt bei Wänden beidseitig, bei Decken nur an der Deckenunterseite.

Um den Brandübertritt bei Anschlüssen von brandabschnittsbildenden Wänden an die Bedachung (Steildach) zu verhindern, wird die Dämmung im Bereich des brandabschnittsbildenden Bauteils auf einer minimalen Breite von 10 cm in Steinwolle RF1, Schmelzpunkt $\geq 1'000$ °C, Rohdichte ≥ 40 kg/m³ ausgeführt. Alternativ zur Steinwolle kann auch ein Massivholz (Dicke ≥ 40 mm), oder eine Brandschutzplatte BSP 30 eingebaut werden.



4.3.1. Installationsschächte

Leitungen haustechnischer Installationen über mehrere Geschosse werden in brandabschnittsbildenden Installationsschächten mit einem Feuerwiderstand von EI 30 (UG EI 60) geführt, oder die Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile werden geschossweise EI 30 abgeschottet / ausbetoniert.

Im Grundsatz werden die massiven Schächte zur Aufnahme von Transit-Lüftungskanälen (z.B. Abluft der Tiefgarage) mit Feuerwiderstand EI 30 ausgeführt. Die GIS/Duofixschächte (mit den Lüftungsrohren von Nasszellen und Abstellräumen) werden ohne Feuerwiderstand ausgeführt und die Deckendurchführungen in jedem Geschoss EI 30 geschottet / ausbetoniert.

Transitleitungen der Lüftung werden gemäss VKF-Richtlinie immer in Schächten mit Feuerwiderstand EI 30 ausgeführt oder im entsprechenden Geschoss EI 30 gedämmt.

Aussparungen für die Durchführung von Leitungen bei feuerwiderstandsfähigen Installationsschächten werden in jedem Geschoss mit Baustoffen RF1 verschlossen (horizontale Unterteilung). Befinden sich ausschliesslich Leitungen RF1 in den Schächten kann auf eine horizontale Unterteilung verzichtet werden.

Die Elektroteigleitungen von der Hauptverteilung im Untergeschoss in die einzelnen Wohnungen werden in Betonwände eingelegt oder es wird eine offene Steigzone mit Kabelsteigleitern (ohne Installationsrohre) ausgeführt und die Deckendurchführungen geschossweise EI 30 geschottet.

4.4. Flucht- und Rettungswege

Fluchtwegtüren mit Zylindern werden mit Schliess-Systemen für Notausgänge nach SN EN 179 ausgerüstet (siehe Planeintragungen). Für die Ausrüstung mit Türschliessern bei Brandschutztüren wird auf die Brandschutzpläne verwiesen.

Beim Reduit im Untergeschoss kann auf die Anbringung von einem Türschliesser verzichtet werden. Dieser Raum wird direkt vom Treppenhaus her erschlossen, der Nutzer wird die Türen geschlossen halten. Analog der in der Richtlinie erwähnten Einzelbüros, welche auch ohne Türschliesser ausgeführt werden dürfen.

Sämtliche Türen in Fluchtwegen haben eine minimale, lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm*, die Gehwegbreiten in Fluchtwegen betragen immer mindestens 120 cm. Die Durchgangshöhen in Fluchtwegen betragen mindestens 2.10 Meter, bei Türen mindestens 2.00 Meter.

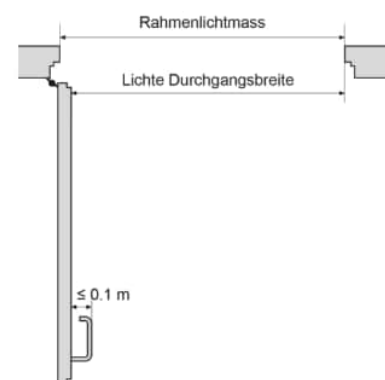
Massgebend ist das lichte Durchgangsmass, nicht das Zargenlicht oder das Rahmenlicht. Speziell bei Metallbautüren oder stumpf einschlagenden Türen ist das Zargen- / Rahmenlicht entsprechend zu vergrössern.

* inkl. der Wohnungs- und Kellertüren. Ausgenommen sind nur Türen zu untergeordneten Räumen (z.B. Putzräume, Kleinlager, Sanitärräume und wohnungsinterne Türen).

Zweiflüglige Türen, welche auf Grund der Personenbelegung mit einem Flügel ausgeführt werden könnten, weisen einen Gehflügel mit einer minimalen Durchgangsbreite von 90 cm auf, der Standflügel wird über einen Kantenriegel geöffnet (nur für Servicearbeiten zu öffnen). Ein allfälliger Türschliesser wird nur am Gehflügel angebracht.

Im vertikalen Fluchtweg werden geradläufige Treppen mit einer minimalen Durchgangsbreite von 1.20 Metern ausgeführt.

Die Lichte Durchgangshöhe zwischen Stufen-Vorderkante und Podest- oder Treppenuntersicht muss mindestens 2.1 m betragen.



Für das Steigungsverhältnis von Fluchttreppen müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Schrittmass-Formel: $2s + a = 0.63 \text{ m}$ (Toleranz $0.62 - 0.65 \text{ m}$)
- Sicherheits-Formel: $s + a = 0.46 \text{ m}$ (Toleranz $0.45 - 0.47 \text{ m}$)

Zwischenpodeste sind nach maximal 20 Stufen anzuordnen.

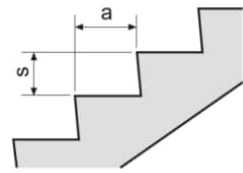
Aufgrund der Anzahl Wohnungen (max. 10) könnte die Hauseingangstür bei einer Wohnnutzung nach innen öffnend angeschlagen werden.

Im gesamten Treppenhaus werden keine Einrichtungsgegenstände, brennbaren Materialien und Elektrogeräte aufgestellt. Das Treppenhaus darf für keine anderen Zwecke verwendet werden.

Die maximal zulässigen Fluchtweglängen (35 m) innerhalb der Nutzungseinheiten sind eingehalten.

Die Fläche der gesamten Tiefgarage beträgt 480 m^2 , eine Schleuse zum Treppenhaus ist damit nicht erforderlich.

Im Kanton Thurgau wird die Entfluchtung des Veloraumes über den Einstellraum für Motorfahrzeuge zugelassen mit der Begründung, dass sich im Veloraum nur kurzzeitig Personen aufhalten.



4.5. Verwendung von Baustoffen

4.5.1. Aussenwandkonstruktion

Das Gebäude wird mit einer verputzten Aussenwärmehämmung in Steinwolle ausgeführt.

Kompaktfassade:

- Aussenwandbekleidung (Verputz)	RF1
- Aussendämmung (Steinwolle)	RF1
- Aussenwand (Mauerwerk / Beton)	RF1
- Innere Wandbekleidung (Verputz)	RF1

Die Balkonplatten werden aus Beton erstellt. An den Querseiten der Balkone werden einzelne, linear durchlaufende Holzlammen zwischen Erd- und Obergeschoss angebracht. Da diese Lamellen lediglich über zwei Geschosse führen, besteht aus Sicht des Brandschutzplaners keine zusätzliche Gefährdung, da das Schutzziel (Brandausbreitung nicht über mehr als zwei Geschosse über dem Brandgeschoss) immer eingehalten wird.

Mit diesen Konstruktionen sind somit keine horizontalen Brandschutzmassnahmen erforderlich.

Gedämmte Auskragungen mit einer Tiefe von mehr als 2 Metern werden an der Untersicht mit Dämmstoffen der RF1 gedämmt und verdübelt.

4.5.2. Bedachungen

Steildach:

- Ziegeleindeckung (z.T. PV Module)	RF1
- Ziegellattung	RF3
- Konterlattung	RF3
- Unterdach	RF3 (cr)
- Sparren, ausgedämmt	RF3 (cr)
- OSB oder 3-Schichtplatte (Dampfbremse)	RF3
- Installationsraum, ausgedämmt	RF3 (cr)
- Innere Bekleidung	RF3

Balkone:

Balkone gelten nicht als Bedachung, daher sind bei Verwendungen von Stelzenlagern (offene Fugen) oder von Holzrosten keine Massnahmen zu treffen.

4.5.3. Gebäudeausbau

Vertikale Fluchtwege:

- Treppen- und Podestkonstruktionen in RF1.
- Wände und Decken in Massivbauweise verputzt (RF1) oder in Sichtbeton RF1.
- Bodenbelag: Platten RF1, zulässig sind auch Beläge in RF3 z.B. für Schmutzschleusen.
- Bauteile von vertikalen Fluchtwegen ohne Feuerwiderstandsanforderung, welche brennbare Baustoffe enthalten (z.B. Innendämmungen, Dachuntersichten), werden innenseitig mit einer Brandschutzplatte BSP 30-RF1 bekleidet.

Horizontale Fluchtwege:

Sind bei diesem Objekt keine vorhanden.

Übrige Nutzungen (ohne Fluchtwege):

- Wände / Decken mit Feuerwiderstandsanforderungen werden in Massivbauweise RF1 erstellt (zulässig RF3).
- Bodenbeläge der übrigen Innenräume sind in RF3 (cr) zulässig.

Dämmungen mit einem kritischen Verhalten (cr) werden im Inneren von Bauten mit Baustoffen RF1 (minimale Stärke: 0.5 mm) abgedeckt.

4.5.4. Gebäudetechnik

Dämmschichten von Installationen werden im Bereich der Durchführung durch brandabschnittsbildende Bauteile mit Baustoffen RF1 unterbrochen – bei Abschottungssystemen gemäss Leistungsnachweis oder VKF Brandschutzanwendung. Bei Installationsschächten mit Feuerwiderstand genügen geschossweise Unterteilungen in Baustoffen RF1 – brennbare Dämmungen dürfen bei dieser Variante durchlaufen.

Bei Rohrleitungen werden im Bereich der Durchführung von brandabschnittsbildenden Bauteilen nur Dämmungen mit einem Schmelzpunkt $\geq 1'000\text{ °C}$ und einer Rohdichte $\geq 40\text{ kg/m}^3$, oder geprüfte Dämmungen wie z.B. Armaflex Protect verwendet.

Werden bei PE-Fallsträngen durchgehende, brennbare Dämmungen (Geberit-Isol oder Armaflex AF) angebracht, wird an der Deckenunterseite eine auf diese Dämmungen zugelassene Brandschutzmanschette (z.B. VKF 27670) angebracht.

Ausserhalb von feuerwiderstandsfähigen Schächten und Technikräumen (z.B. Leitungsführungen an Keller- / Tiefgaragendecken) werden Rohrdämmungen und Ummantelungen der RF3 eingebaut. Bei der Verwendung von Dämmungen RF2 (cr) / RF3 (cr) werden diese mind. 0.5 mm RF1 ummantelt.

In vertikalen Fluchtwegen werden für Rohrleitungen, Dämmungen und Ummantelungen nur Materialien in RF1 verwendet. Es sind nur Kabel zulässig, die zur Versorgung oder der Kommunikation der dort installierten Geräte und Installationen dienen.

Kabel mit kritischem Verhalten (cr) dürfen in vertikalen und horizontalen Fluchtwegen nicht verwendet werden.

Die Schaltergerätekombination (Elektrohauptverteiler) befindet sich ausserhalb von Fluchtwegen und hat daher keine speziellen Anforderungen zu erfüllen.

5 Technischer Brandschutz

5.1. Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, -stromversorgung

Ist nichts vorgesehen, da die Fläche der Tiefgarage unter 600 m² ist.

5.2. Löscheinrichtungen

Für das gesamte Objekt werden keine Löscheinrichtungen benötigt.

5.3. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

5.3.1. Vertikaler Flucht- und Rettungsweg (Treppenhaus)

Wird bei Gebäuden geringer Höhe nicht gefordert.

5.3.2. Tiefgarage

Da die Fläche der Tiefgarage unter 600 m² ist, wird keine RWA benötigt. Wir empfehlen die Anordnung von einem Lichtschacht von minimal 0.5 m² als Entrauchungsmöglichkeit im Ereignisfall.

5.4. Blitzschutzsysteme

Aufgrund der Personenbelegung und Nutzung des Gebäudes ist ein Blitzschutzsystem gesetzlich nicht vorgeschrieben. Es wird kein Blitzschutzsystem erstellt.

6 Haustechnische Anlagen

6.1. Beförderungsanlagen

Es wird ein maschinenraumloser Aufzug in das Treppenhaus eingebaut. Aufzugsschacht, Schachttüren und die Schranktür des Steuerschranks werden in RF1 ausgeführt.

6.2. Heizung / Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine elektrisch betriebene Wärmepumpe mit Erdsonden. Das Kältemittel wird voraussichtlich nicht brennbar sein. Das entsprechende Datenblatt wird abgegeben, sobald der ausführende Unternehmer bekannt ist.

6.3. Feuerungsaggregate (z.B. Cheminéeöfen)

Sind bei diesem Objekt keine vorgesehen.

6.4. Lüftungsanlagen

Sämtliche Lüftungsanlagen werden vor Ausführungsbeginn der Brandschutzbehörde, über den QS-Verantwortlichen Brandschutz (Ausführung), eingegeben.

Die Unterlagen werden vorgängig durch den QS-Verantwortlichen Brandschutz (Ausführung) auf die Kompatibilität mit dem Brandschutzkonzept geprüft.

6.4.1. Tiefgarage

Die Ausführung der Lüftungsanlage ist im Detail noch nicht definiert.

Die Tiefgaragen wird voraussichtliche mechanisch entlüftet, die Nachströmung erfolgt natürlich. Zur Abschaltung im Ereignisfall wird direkt vor dem Abluftventilator eine Rauchauslöseeinrichtung eingebaut oder es wird ein Schlüsselschalter im Bereich der Zufahrtsrampe platziert.

Der Abluftventilator wird an der Decke der Tiefgarage angebracht. Die Tiefgaragenabluft führt in einem EI 30 gedämmten Kanal durch das Redit in einen Installationsschacht EI 30 und wird über Dach ausgeblasen.

6.4.2. Wohnraum- / Kellerlüftungen

Die Wohnungen verfügen über keine Komfortlüftung. Gefangene Nasszellen werden mit Einzelventilatoren über Dach entlüftet. Das Leitungsnetz wird mit Rohren RF1 ausgeführt. Ohne Massnahmen können verschiedene Wohnungen bis zur einer Brandabschnittsfläche von 600 m² zusammengefasst werden. Reine Transitleitungen werden in Schächten EI 30 installiert oder die Lüftungsrohre werden EI 30 gedämmt.

Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgeführt.

Die Kellerräume werden mit einer mechanischen Zu- und Abluftanlage ausgeführt. Das Lüftungsgerät wird im Untergeschoss gemäss Planeintrag aufgestellt. Die Keller- und Technikräume können ohne Massnahme an dieser Lüftung angeschlossen werden (Nutzungseinheit Keller). Aussen- und Fortluft werden in der Regel direkt vom Freien in Rohren RF1 auf das Gerät geführt.

Wird die Fortluft der Kellerlüftung in die Tiefgarage ausgeblasen, wird in der Tiefgaragenwand eine Brandschutzklappe mit Kanalrauchmelder eingebaut.

6.5. Solaranlagen

Auf dem Steildach wird eine Photovoltaikanlage mit Indach-Modulen ausgeführt. Die Installation wird gemäss der Niederspannungs-Installationsnorm SN 411000 und dem VKF Brandschutzmerkblatt «Solaranlagen» ausgeführt.

Der Wechselrichter wird im Technikraum (UG) gemäss Eintragungen im Brandschutzplan platziert. Bei Indach-Modulen muss die äusserste Schicht aus Baustoffen der RF1 bestehen.

Ein Batteriespeicher ist nicht vorgesehen.

7 Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

7.1. Allgemeine Brandverhütung (auch während der Bauzeit)

Die Brandverhütung ist insbesondere durch organisatorische Massnahmen gemäss BSR12-15 „Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz“ sicher zu stellen wie:

- Freihaltung von Flucht- und Rettungswegen
- Brandschutztechnisch einwandfreie Ordnung
- Durchführung periodischer Betriebskontrollen
- Mängelbehebung
- Sorgfaltspflicht im Umgang und Lagerung von gefährlichen Flüssigkeiten und offenem Feuer

7.2. Organisatorischer Brandschutz

Eigentümer- und Nutzerschaft sind verantwortlich, dass organisatorisch und personell sämtliche Massnahmen getroffen werden, die zur Gewährleistung einer ausreichenden Brandsicherheit notwendig sind.

7.3. Abwehrender Brandschutz

Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Türen in Fluchtwegen müssen von den Einsatzkräften von aussen geöffnet werden können.

Hydranten müssen auch während der Bauphase jederzeit frei zugänglich sein.

7.4. Brandschutz auf Baustellen

Die Bauleitung kontrolliert und stellt sicher, dass die geltenden Vorschriften, insbesondere die Einhaltung und Überwachung des organisatorischen Brandschutzes eingehalten werden.

Flucht- und Rettungswege sind ständig freizuhalten. Bei den Zugängen zum Gebäude (Erdgeschoss und Tiefgarage) sind laminierte Merkblätter „Verhalten im Notfall“ mit allen relevanten Telefonnummern anzuschlagen.

Nach Rohbauvollendung ist im Treppenhaus (EG) ein provisorischer Handfeuerlöscher für den ersten Einsatz im Brandfall bereitzustellen.

Die Bauleitung sorgt für eine brandschutztechnisch einwandfreie Ordnung. Brennbares Material (z.B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind von den Unternehmern periodisch zu entfernen und in genügendem Abstand zu Bauten und Anlagen zu lagern.

Gefährliche Arbeiten wie Schweiß-, Löt- und andere Arbeiten mit offenem Feuer, funkenerzeugende Schleif- und Schneidearbeiten, das Kochen von Bitumen und dergleichen sind mit der erforderlichen Vorsicht auszuführen. Es sind geeignete Löscheinrichtungen direkt neben dem Arbeitsplatz bereitzustellen. Das Merkblatt der Gebäudehülle Schweiz «Arbeiten mit offener Flamme bei Abdichtungen von Hochbauten» ist einzuhalten.

Während der Bauzeit kann die Tiefgarage für Handwerker genutzt werden. Der Abschluss zum Gebäude muss nach Abschluss der Baumeisterarbeiten mindestens mit Bauhandwerkertüren (ohne Feuerwiderstand) abgeschlossen werden. In der Tiefgarage ist Ordnung zu halten und beim Zugang in das Gebäude ist ein provisorischer Handfeuerlöscher bereitzustellen und ein Merkblatt „Verhalten im Notfall“ anzuschlagen.

In Unterflurräumen dürfen keine Gasflaschen und Treibstoffe gelagert werden.

8 Beilagen

Der Brandschutznachweis setzt sich zusammen aus dem vorliegenden Bericht "Brandschutznachweis zur Korrektur eingabe" sowie den nachfolgend aufgelisteten Brandschutzkonzeptplänen:

Nr.	Plan	Massstab	Index	Datum
01	Situation	1:500		19.09.2025
02	Untergeschoss	1:200		19.09.2025
03	Erdgeschoss	1:200		19.09.2025
04	Obergeschoss	1:200		19.09.2025
05	Dachgeschoss	1:200		19.09.2025
06	Schnitte	1:200		19.09.2025

9 Antrag an die Brandschutzbehörde

Der Verfasser dieses Brandschutznachweises erachtet die in diesem Dokument definierten und deklarierten Brandschutzmassnahmen für das vorliegende Bauvorhaben als verhältnismässig, geeignet, erforderlich und zumutbar.

Wir bitten die Brandschutzbehörde den vorliegenden Brandschutznachweis zu prüfen und zu genehmigen. Allfällig zusätzlich geforderte Brandschutzmassnahmen bitten wir in der brandschutztechnischen Baubewilligung zu verfügen und zu begründen.



10 Kenntnisnahme Bauherrschaft / Projektverfasser

Bauherrschaft und Projektverfasser haben mit der Unterschrift Kenntnis genommen vom Brandschutznachweis und den erforderlichen Brandschutzmassnahmen.

11 Unterschriften

Bauherrschaft

St. Gallen, 19.09.2025

Thomas Schai, omera ag

Projektverfasser / Gesamtleiter

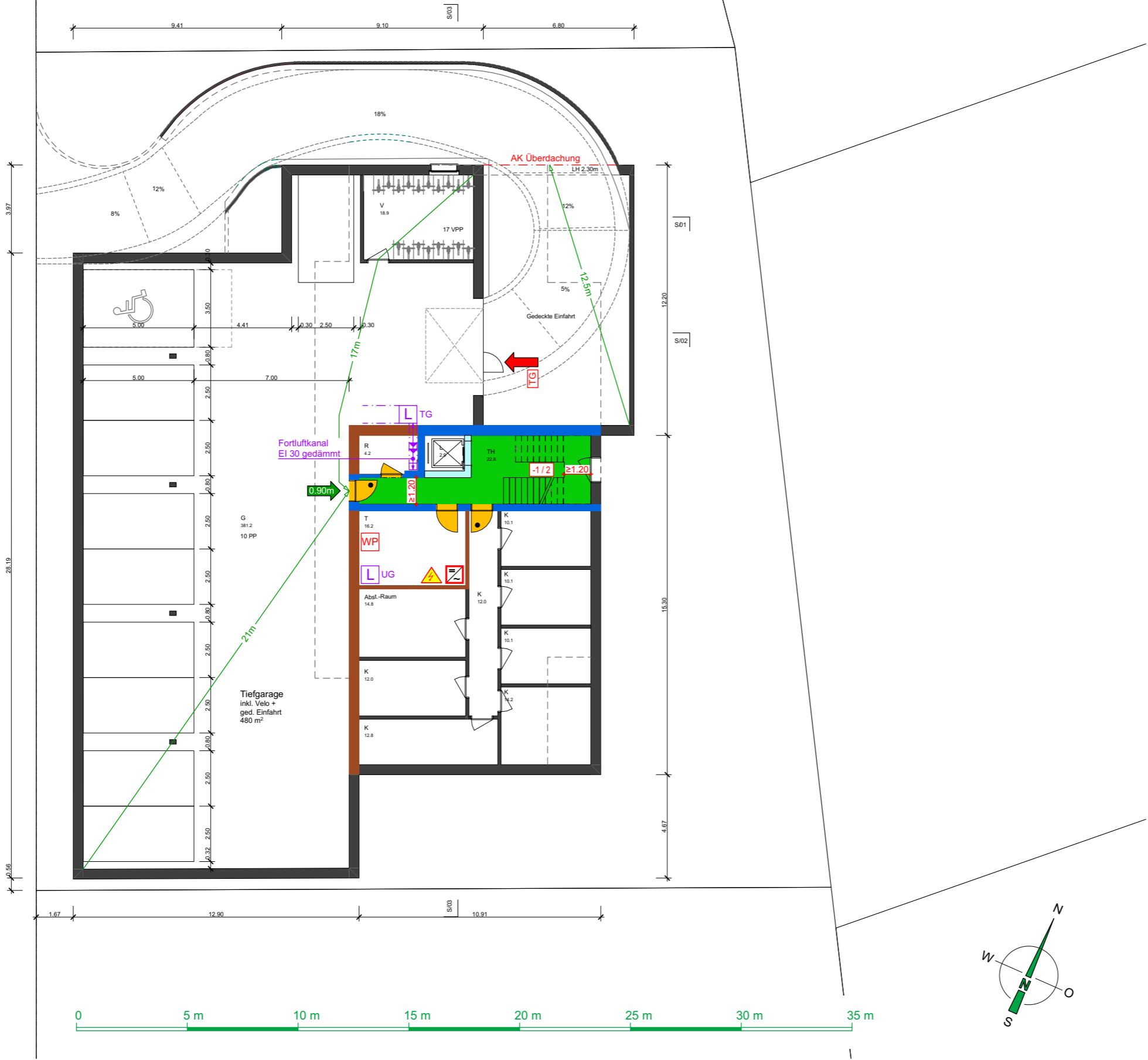
Rickenbach, 19.09.2025

Serdar Eyiz, maerz architekten ag

QS-Verantwortlicher Brandschutz Projekt

Sirnach, 19.09.2025

Roger Eigenmann, Brandschutz Konzepte AG



Brandschutzsymbole

Flucht- und Rettungswege

- Flucht- und Rettungsweg vertikal
- Flucht- und Rettungsweg horizontal
- Fluchtweg / Türen mit Notausgangsfunktion (SN EN 179), oder nicht abschliessbar
- Fluchtweglänge
- Notöffnungstaster
- Nachleuchtendes Rettungszeichen (Pikto)
- Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung
- Sicherheitsleuchte tragbar

Feuerwiderstand Bauteile

- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- Bauteile in RF1
- Rauchschürze RF1

- Türe/Tor/Verglasung EI 30
- Türe EI 30-s (rauchdicht)
- Türe/Tor/Verglasung E 30
- Selbstschliessend (c; TS)
- Brandfallgesteuert, Bewegungsrichtung im Brandfall
- BST Brandschutztor

Brandbekämpfung

- Feuerwehrezufahrt (für Fz bis 18 t)
- Stellfläche für Feuerwehr (für Fz bis 18 t)
- Hydrant
- Feuerwehrezugang
- Feuerwehr-Schlüsselbox
- Wasserlöschposten (WLP)
- Handfeuerlöscher (HFL)
- Löschdecke
- Blitzleuchte

Brandschutzanlagen

- Schutzumfang Sprinkleranlage
- Sprinklerzentrale
- Überwachungsumfang Brandmeldeanlage
- Brandmeldezentrale
- Brandmeldeanlage Bedienstelle
- Einzelfeumelder
- Evakuationsanlage Bedienstelle

Rauch- und Wärmeabzug (RWA)

- Entrauchung mit Lüftern der Feuerwehr
- Natürliche RWA
- Maschinelle RWA
- Rauch- und Wärmeabzug Bedienstelle
- Zuluft / Abströmung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- RWA-Kanal / Schacht
- RWA-Ventilator
- Mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Natürliche Abströmöffnung in m²

Diverses

- Elektro-Hauptverteilung
- Wärmepumpe
- Gasheizung
- Pelletsheizung
- Lüftung (Ventilator)
- Wechselrichter PV
- Geschossbereich Treppenhaus

Projekt: TG - Kesswil - Neubau MFH Dozwilerstr. 27

Bauherrschaft: omera ag, Zwißbruggenmühlestr. 18, 9014 St.Gallen
Architekt: maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach TG

Infos BS
Geometrie: Gebäude geringer Höhe
Konzept: Bauliches Brandschutzkonzept
Nutzung: Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen

Baueingabe

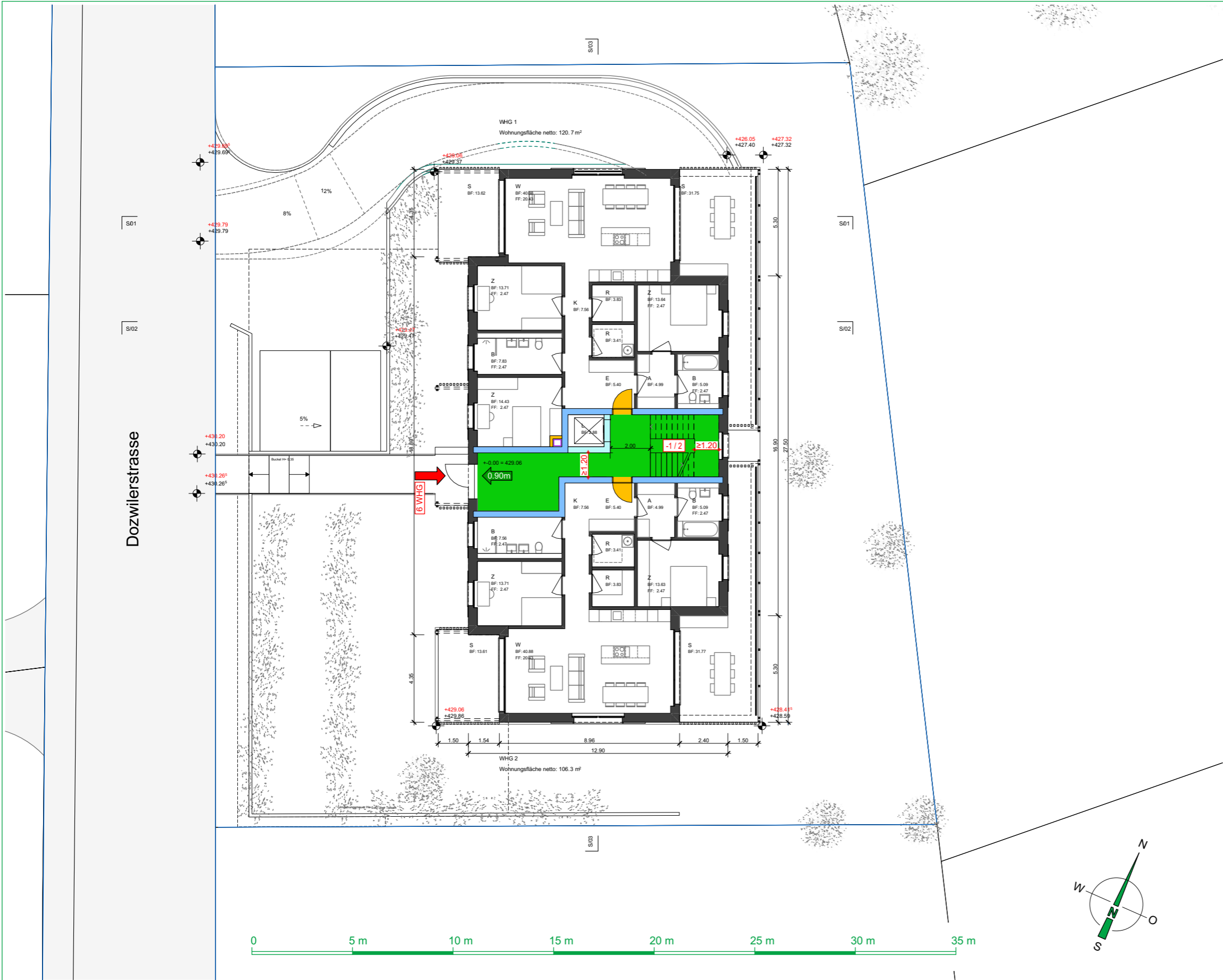


Untergeschoss

1:200

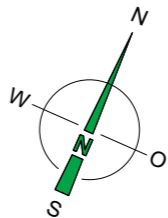
Plan-Nr.: 02 Gez: roe Datum: 19.09.25 Index: Erstversion

Brandschutz Konzepte AG - Frauenfelderstrasse 49 - 8370 Simach
Tel. 071 929 20 40 - www.brandschutz-konzepte.biz - info@brandschutz-konzepte.biz



Brandschutzsymbole						
Flucht- und Rettungswege						
<div><div></div> Flucht- und Rettungsweg vertikal</div> <div><div></div> Flucht- und Rettungsweg horizontal</div> <div><div></div> Fluchtweg / Türen mit Notausgangsfunktion (SN EN 179), oder nicht abschliessbar</div> <div><div></div> Fluchtweglänge</div> <div><div></div> Notöffnungstaster</div> <div><div></div> Nachleuchtendes Rettungszeichen (Pikto)</div> <div><div></div> Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen</div> <div><div></div> Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung</div> <div><div></div> Sicherheitsleuchte tragbar</div>						
Feuerwiderstand Bauteile						
<div><div></div> Feuerwiderstand EI 60-RF1</div> <div><div></div> Feuerwiderstand EI 30-RF1</div> <div><div></div> Feuerwiderstand EI 60</div> <div><div></div> Feuerwiderstand EI 30</div> <div><div></div> Feuerwiderstand E 60</div> <div><div></div> Feuerwiderstand E 30</div> <div><div></div> Bauteile in RF1</div> <div><div></div> Rauchschürze RF1</div>						
<div><div></div> Türe/Tor/Verglasung EI 30</div> <div><div></div> Türe EI 30-s (rauchdicht)</div> <div><div></div> Türe/Tor/Verglasung E 30</div> <div><div></div> Selbstschliessend (c; TS)</div> <div><div></div> Brandfallgesteuert, Bewegungsrichtung im Brandfall</div> <div><div></div> BST Brandschutztor</div>						
Brandbekämpfung						
<div><div></div> Feuerwehrzufahrt (für Fz bis 18 t)</div> <div><div></div> Stellfläche für Feuerwehr (für Fz bis 18 t)</div> <div><div></div> Hydrant</div> <div><div></div> Feuerwehrzugang</div> <div><div></div> Feuerwehr-Schlüsselbox</div> <div><div></div> Wasserlöschposten (WLP)</div> <div><div></div> Handfeuerlöscher (HFL)</div> <div><div></div> Löschdecke</div> <div><div></div> Blitzleuchte</div>						
Brandschutzanlagen						
<div><div></div> Schutzbereich Sprinkleranlage</div> <div><div></div> Sprinklerzentrale</div> <div><div></div> Überwachungsbereich Brandmeldeanlage</div> <div><div></div> Brandmeldezentrale</div> <div><div></div> Brandmeldeanlage Bedienstelle</div> <div><div></div> Einzelfeumelder</div> <div><div></div> Evakuationsanlage Bedienstelle</div>						
Rauch- und Wärmeabzug (RWA)						
<div><div></div> Entrauchung mit Lüftern der Feuerwehr</div> <div><div></div> Natürliche RWA</div> <div><div></div> Maschinelle RWA</div> <div><div></div> Rauch- und Wärmeabzug Bedienstelle</div> <div><div></div> Zuluft / Abströmung natürlich</div> <div><div></div> Zuluft / Absaugung maschinell</div> <div><div></div> RWA-Kanal / Schacht</div> <div><div></div> RWA-Ventilator</div> <div><div></div> Mobiler Lüfter der Feuerwehr</div> <div><div></div> Natürliche Abströmöffnung in m²</div>						
Diverses						
<div><div></div> Elektro-Hauptverteilung</div> <div><div></div> Wärmepumpe</div> <div><div></div> Gasheizung</div> <div><div></div> Pelletsheizung</div> <div><div></div> Lüftung (Ventilator)</div> <div><div></div> Wechselrichter PV</div> <div><div></div> Geschossbereich Treppenhaus</div>						

Projekt: TG - Kesswil - Neubau MFH Dozwilerstr. 27	
Bauherrschaft:	omera ag, Zweibruggenmühlestr. 18, 9014 St.Gallen
Architekt:	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach TG
Infos BS	
Geometrie:	Gebäude geringer Höhe
Konzept:	Bauliches Brandschutzkonzept
Nutzung:	Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen
Baueingabe	
Brandschutz Konzepte AG	
Erdgeschoss	
Plan-Nr.:	03
Gez:	roe
Datum:	19.09.25
Index:	
Erstverison	
Brandschutz Konzepte AG - Frauenfelderstrasse 49 - 8370 Simach Tel. 071 929 20 40 - www.brandschutz-konzepte.biz - info@brandschutz-konzepte.biz	
1:200	



Brandschutzsymbole

Flucht- und Rettungswege

- Flucht- und Rettungswege vertikal
- Flucht- und Rettungsweg horizontal
- Fluchtweg / Türen mit Notausgangsfunktion (SN EN 179), oder nicht abschliessbar
- Fluchtweglänge
- Notöffnungstaster
- Nachleuchtendes Rettungszeichen (Pikto)
- Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung
- Sicherheitsleuchte tragbar

Feuerwiderstand Bauteile

- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- Bauteile in RF1
- Rauchschürze RF1

- Türe/Tor/Verglasung EI 30
- Türe EI 30-s (rauchdicht)
- Türe/Tor/Verglasung E 30
- Selbstschliessend (c; TS)
- Brandfallgesteuert, Bewegungsrichtung im Brandfall
- BST Brandschutztor

Brandbekämpfung

- Feuerwehrrzufahrt (für Fz bis 18 t)
- Stellfläche für Feuerwehr (für Fz bis 18 t)
- Hydrant
- Feuerwehrrzugang
- Feuerwehr-Schlüsselbox
- Wasserlöschposten (WLP)
- Handfeuerlöscher (HFL)
- Löschdecke
- Blitzleuchte

Brandschutzanlagen

- Schutzumfang Sprinkleranlage
- Sprinklerzentrale
- Überwachungsumfang Brandmeldeanlage
- Brandmeldezentrale
- Brandmeldeanlage Bedienstelle
- Einzelfeumelder
- Evakuationsanlage Bedienstelle

Rauch- und Wärmeabzug (RWA)

- Entrauchung mit Lüftern der Feuerwehr
- Natürliche RWA
- Maschinelle RWA
- Rauch- und Wärmeabzug Bedienstelle
- Zuluft / Abströmung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- RWA-Kanal / Schacht
- RWA-Ventilator
- Mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Natürliche Abströmöffnung in m²

Diverses

- Elektro-Hauptverteilung
- Wärmepumpe
- Gasheizung
- Pelletsheizung
- Lüftung (Ventilator)
- Wechselrichter PV
- Geschossbereich Treppenhaus

Projekt: TG - Kesswil - Neubau MFH Dozwilerstr. 27

Bauherrschaft: omera ag, Zwei-Bruggenmühlestr. 18, 9014 St. Gallen
Architekt: maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach TG

Infos BS
Geometrie: Gebäude geringer Höhe
Konzept: Bauliches Brandschutzkonzept
Nutzung: Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen

Baueingabe

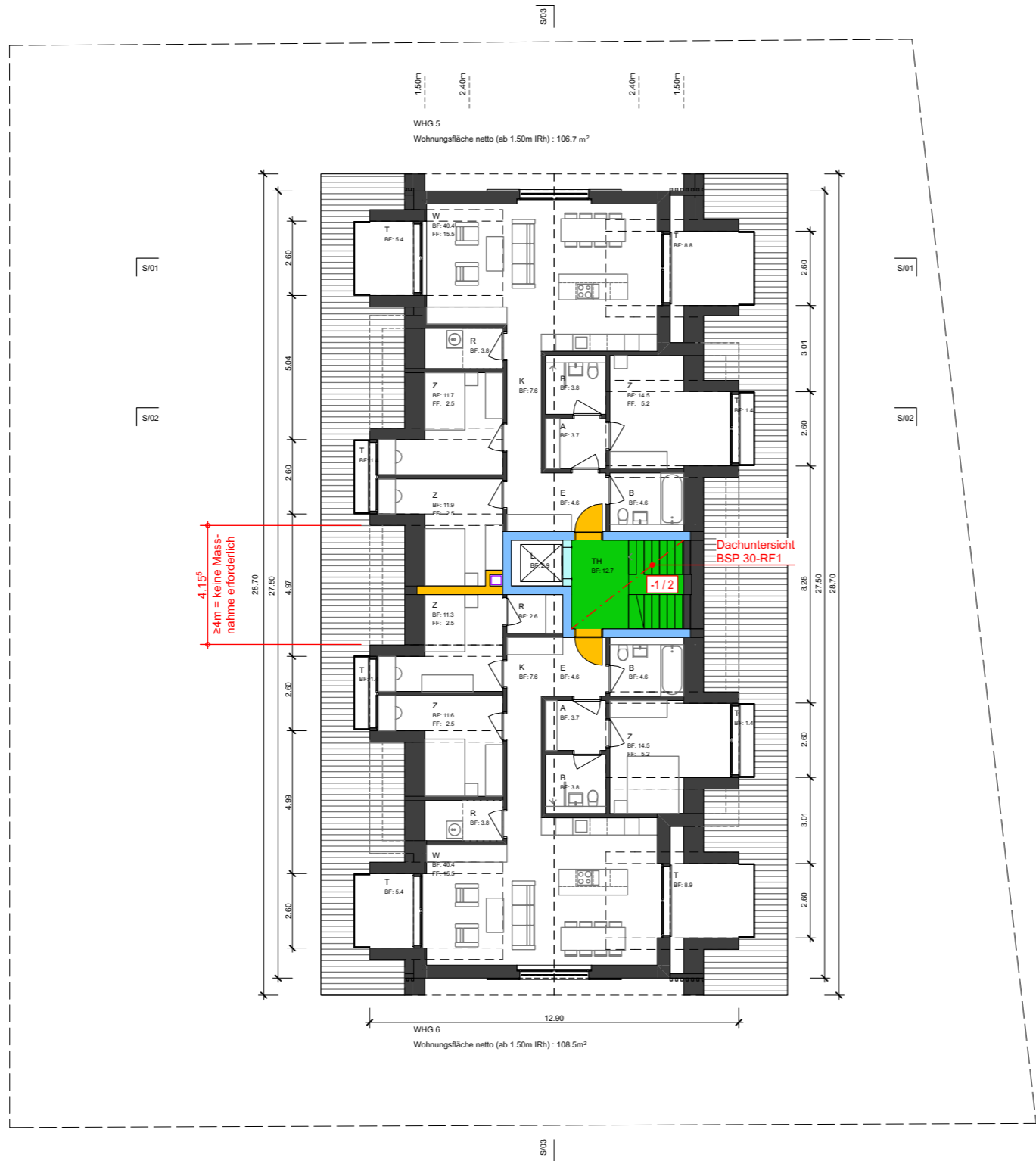


Obergeschoss

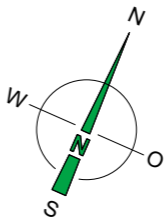
1:200

Plan-Nr.: 04 | Gez.: roe | Datum: 19.09.25 | Index: | Erstversion

Brandschutz Konzepte AG - Frauenfelderstrasse 49 - 8370 Simach
Tel. 071 929 20 40 - www.brandschutz-konzepte.biz - info@brandschutz-konzepte.biz



Anschluss brandabschnitts-
bildende Wände an Dach-
konstruktion gem. BSR 15-15, S.27



Brandschutzsymbole

Flucht- und Rettungswege

- Flucht- und Rettungsweg vertikal
- Flucht- und Rettungsweg horizontal
- Fluchtweg / Türen mit Notausgangsfunktion (SN EN 179), oder nicht abschliessbar
- Fluchtweglänge
- Notöffnungstaster
- Nachleuchtendes Rettungszeichen (Pikto)
- Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung
- Sicherheitsleuchte tragbar

Feuerwiderstand Bauteile

- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- Bauteile in RF1
- Rauchschrüze RF1

- Türe/Tor/Verglasung EI 30
- Türe EI 30-s (rauchdicht)
- Türe/Tor/Verglasung E 30
- Selbstschliessend (c; TS)
- Brandfallgesteuert, Bewegungsrichtung im Brandfall
- Brandschutztor

Brandbekämpfung

- Feuerwehruzufahrt (für Fz bis 18 t)
- Stellfläche für Feuerwehr (für Fz bis 18 t)
- Hydrant
- Feuerwehruzugang
- Feuerwehr-Schlüsselbox
- Wasserlöschposten (WLP)
- Handfeuerlöscher (HFL)
- Löschdecke
- Blitzleuchte

Brandschutzanlagen

- Schutzumfang Sprinkleranlage
- Sprinklerzentrale
- Überwachungsumfang Brandmeldeanlage
- Brandmeldezentrale
- Brandmeldeanlage Bedienstelle
- Einzelfeumelder
- Evakuationsanlage Bedienstelle

Rauch- und Wärmeabzug (RWA)

- Entrauchung mit Lüftern der Feuerwehr
- Natürliche RWA
- Maschinelle RWA
- Rauch- und Wärmeabzug Bedienstelle
- Zuluft / Abströmung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- RWA-Kanal / Schacht
- RWA-Ventilator
- Mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Natürliche Abströmöffnung in m²

Diverses

- Elektro-Hauptverteilung
- Wärmepumpe
- Gasheizung
- Pelletsheizung
- Lüftung (Ventilator)
- Wechselrichter PV
- Geschossbereich Treppenhaus

Projekt: TG - Kesswil - Neubau MFH Dozwilerstr. 27

Bauherrschaft: omera ag, Zwißbruggenmühlestr. 18, 9014 St.Gallen
Architekt: maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach TG

Infos BS
Geometrie: Gebäude geringer Höhe
Konzept: Bauliches Brandschutzkonzept
Nutzung: Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen

Baueingabe

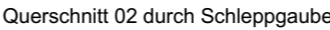
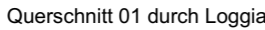


Dachgeschoss

1:200

Plan-Nr.: 05 Gez: roe Datum: 19.09.25 Index: Erstversion

Brandschutz Konzepte AG - Frauenfelderstrasse 49 - 8370 Simach
Tel. 071 929 20 40 - www.brandschutz-konzepte.biz - info@brandschutz-konzepte.biz



Projekt:	TG - Kesswil - Neubau MFH Dozwilerstr. 27		
Bauherrschaft:	omera ag, Zweibruggenmühlestr. 18, 9014 St.Gallen		
Architekt:	maerz architekten ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach TG		
<hr/>			
<u>Infos BS</u>			
Geometrie:	Gebäude geringer Höhe		
Konzept:	Bauliches Brandschutzkonzept		
Nutzung:	Einstellraum für Motorfahrzeuge / Wohnen		
			Baueingabe

R:\01 Projekte\Kanton TG\Kesswil\Dozwilerstrasse 27\02 Brandschutzpläne\TG Kesswil Dozwilerstrasse 27 Brandschutzpläne AC23 250919.pl