

F: 21.03.2025  
K-2025-0017

(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 **Christian Bötschi**  
 Strasse, Haus-Nr. **C.G. Jung-Strasse 1**      Beruf [redacted]  
 PLZ, Wohnort **8593 Kesswil**      E-Mail [redacted]  
 Telefon Privat      Telefon Geschäft

**GrundeigentümerIn**

identisch mit Adresse GesuchstellerIn

Name, Vorname  
 Strasse, Haus-Nr.  
 PLZ, Wohnort      E-Mail  
 Telefon Privat      Telefon Geschäft

**ProjektverfasserIn**

identisch mit Adresse GesuchstellerIn

Name, Vorname **Krattiger Konzept AG**  
 Strasse, Haus-Nr. **Schwarzlandstrasse 3**  
 PLZ, Wohnort **8580 Amriswil**      E-Mail [redacted]  
 Telefon Privat      Telefon Geschäft [redacted]

**Bauvorhaben** (bei Industrie- und Gewerbebauten Zweck angeben)

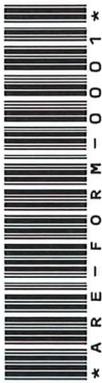
Was    Teilausbau Dachgeschoss und Abstellräume Balkon  
 Änderung eines schon bewilligten Gesuches  
 Eingriff in ein geschütztes Objekt gemäss TG NHG § 7  
 Neubau     An- oder Aufbau     Zweckänderung     Abbruch  
 Umbau     Einbau     Wiederaufbau   

**Kurzbeschreibung** (Konstruktion / Material / Farben)

Fassade **Holzfassade**  
 Dach **Bestehend Ziegel**  
 Fenster **Holz-Metallfenster**

**Lage**

Strasse / Quartierbezeichnung / Flurname **C.G. Jung-Strasse 1**    Parzellen-Nr. **564**  
 Gebäudeversicherungs-Nr. **477**      Koordinaten **47.5939**    /    **9.3202**



Durch GesuchstellerIn oder ProjektverfasserIn

Durch GesuchstellerIn oder ProjektverfasserIn auszufüllen

### Angaben zum Bauvorhaben

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

AZ / GFZ 0.69

BMZ

Massg. anrechenbare Land- / Grundstücksfläche 1646 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm

[116 oder 416]

m<sup>3</sup>

### Kosten (zwingend auszufüllen)

Anlagekosten abzüglich Landkosten CHF



### Gewünschte Anschlüsse

Wasser

Elektrisch

Anschlusswert

Gas

Gemeinschaftsantenne

Kanalisation

Telefon

Glasfasernetz

### Gewässerschutz

Vorgesehene Art der Abwasserbeseitigung

Betriebliche  
Abwässer

Dach-/  
Sickerwasser

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

Tiefe

Luft-Wasser bzw. Wasser-Wasser

### Schutzraumpflicht

Eigener Schutzraum

Keine Baupflicht = Umbau

Ersatzbeitrag

Bemerkungen

bestehender Schutzraum im UG

Durch GesuchstellerIn oder ProjektverfasserIn auszufüllen

**AnstösserInnen**

|             |                 |              |                                                                                                                       |
|-------------|-----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nord</b> | Parz.-Nr. 130 ✓ | EigentümerIn | Schweizerische Bundesbahnen SBB, spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Hilfikerstrasse 1, 3014 Bern |
|             | Parz.-Nr.       | EigentümerIn |                                                                                                                       |
| <b>Ost</b>  | Parz.-Nr. 203 ✓ | EigentümerIn | Adrian Näf, Hauptstrasse 30, 8280 Kreuzlingen                                                                         |
|             | Parz.-Nr.       | EigentümerIn |                                                                                                                       |
| <b>Süd</b>  | Parz.-Nr. 563 ✓ | EigentümerIn | + Rita<br>Marcel Egon Eichenberger, C.G. Jung-Strasse 3, 8593 Kesswil                                                 |
|             | Parz.-Nr.       | EigentümerIn |                                                                                                                       |
| <b>West</b> | Parz.-Nr. 512 ✓ | EigentümerIn | Politische Gemeinde Kesswil, Hafenstrasse 1, 8593 Kesswil                                                             |
|             | Parz.-Nr.       | EigentümerIn |                                                                                                                       |

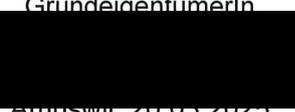
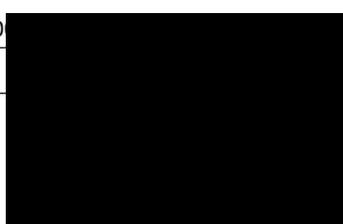
**Baugesuchunterlagen**

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

- |                                                                                                            |                                                                       |                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan (Katasterplan)                                          | <input type="checkbox"/> Kanalisationseingabe                         |                                          |                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Geschossgrundrisse                                                     | <input type="checkbox"/> Schutzplatzsteuerung/Schutzraumeingabe       |                                          |                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schnitt- und Fassadenpläne                                             | <input type="checkbox"/> Lärmgutachten/Schallschutznachweis (SIA 181) |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Umgebungsplan                                                                     | <input type="checkbox"/> Emissionserklärung                           |                                          |                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baubeschrieb                                                           | <input type="checkbox"/> Deklaration Erdarbeiten                      |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Energietechnische Nachweise                                                       |                                                                       |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Hauptformular TG                                                                  | <input type="checkbox"/> Formular EN-103                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-111 | <input type="checkbox"/> Formular EN-132 |
| <input type="checkbox"/> Minergienachweis                                                                  | <input type="checkbox"/> Formular EN-104                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-112 | <input type="checkbox"/> Formular EN-133 |
| <input type="checkbox"/> Formular EN-101a,b,c                                                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-105                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-120 | <input type="checkbox"/> Formular EN-134 |
| <input type="checkbox"/> Formular EN-102a,b,c                                                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-110                              | <input type="checkbox"/> Formular EN-131 | <input type="checkbox"/> Formular EN-135 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachweis Ausnützungsziffer, Geschossflächenziffer oder Baumassenziffer | <input type="checkbox"/> Formular EN-TGL                              |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Näherbaurecht (Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes)                |                                                                       |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren                                    |                                                                       |                                          |                                          |
| <input type="checkbox"/> Brandschutzpläne                                                                  | <input type="checkbox"/> Brandschutzkonzept                           |                                          |                                          |

Bauvisiere erstellt am 28.03.2025

- 
- Interessenabwägung betreffend Verbrauch von Fruchtfolgefäche (FFF) (im Sinne von Art. 3 Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1])
- Nachweis hindernisfreies Bauen (vgl. § 84 Planungs- und Baugesetz [PBG, RB 700.1])

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GesuchstellerIn<br><br>Amriswil, 20.03.2025<br>[Ort, Datum und Unterschrift] | GrundeigentümerIn<br><br>Amriswil, 20.03.2025<br>[Ort, Datum und Unterschrift] | <br>[Ort, Datum und Unterschrift] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Durch Gemeindebehörde auszufüllen

**Zonenart**

Nutzungszone gemäss Zonenplan *Wohnzone W2b*

RRB / DBU-Nr. *34* vom *31.05.2021*

Durch Stadt-/ Gemeinderat in Kraft gesetzt per

- Bauzone
- Nichtbauzone
- Kleinsiedlung (Anhang 1 + 2 KSV vom 12.05.20)

**Planungsinstrumente**

Es besteht für dieses Gebiet ein

- Quartierplan RRB-Nr. vom
- Baulinienplan RRB / DBU-Nr. vom
- Gestaltungsplan *Mitteldorf Nord* RRB / DBU-Nr. *274* vom *11.02.1985*
- Arealüberbauungsplan RRB-Nr. vom
- RRB / DBU-Nr. vom

**Lage an / in**

- Nationalstrasse
- Kantonstrasse
- Gemeindestrasse
- Flurstrasse
- Grundwasserschutzzone (S1, S2, S3)
- Fruchfolgefläche (FFF) m<sup>2</sup>
- See / Weiher
- Bach / Kanal
- Fluss
- Eindolung
- oberirdische Entwässerung
- Wald
- Ufergehölz
- Hochspannungsleitung
- Gefahrengebiete, -zone
- Bahnlinie

**Kontrolle**

Bauvisiere kontrolliert am

Öffentliche Auflage vom *28.03.2025*

bis *17.04.2025*

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 *Heinmann Lucar*

Telefon *058 396 15 67*

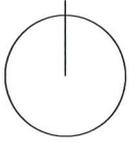
E-Mail *bauverwaltung@kesswil.ch*

**Angaben des / der GesuchstellerIn / ProjektverfasserIn wurden überprüft**

*Kesswil, 27.03.2025* Bauverwaltung Kesswil  
8593 Kesswil



[Ort, Datum und Unterschrift Gemeindebehörde]



Christian Bötschi  
C.G.Jung-Strasse 1  
8593 Kesswil

Amriswil, den 20.03.2025



Bauherr/In - Grundeigentümer/In

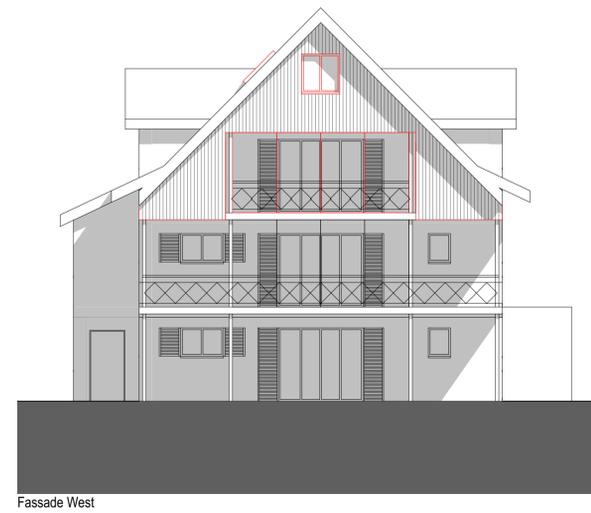
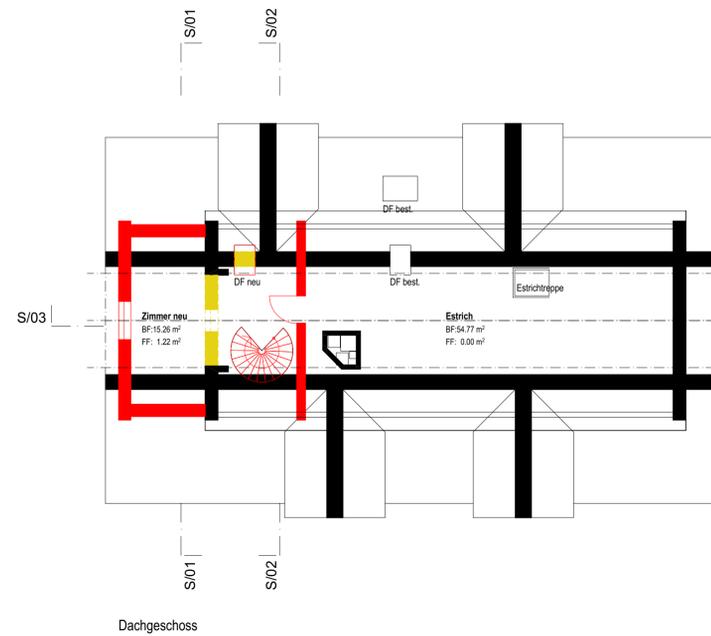
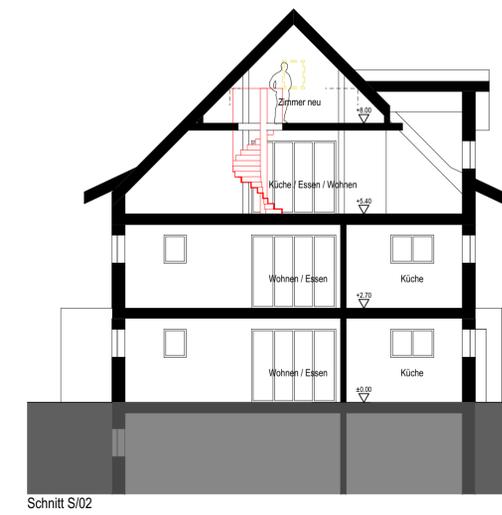
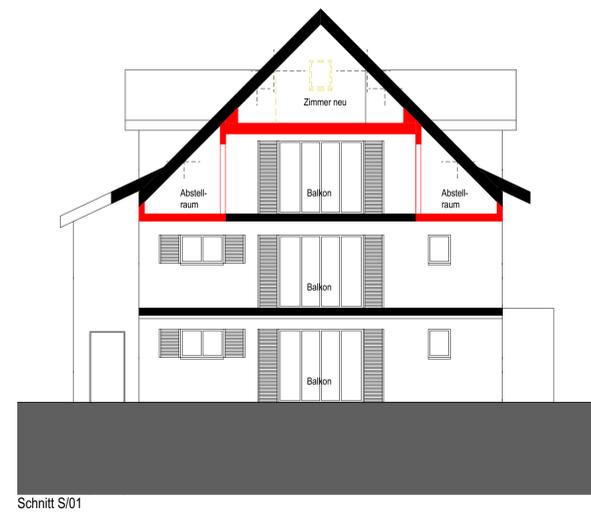
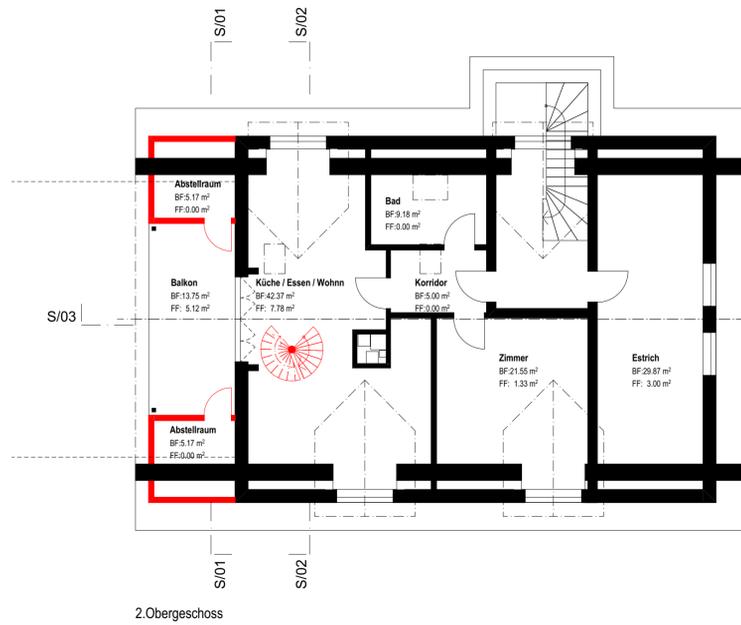
Krattiger Konzept AG  
Schwarzlandstrasse 3  
8580 Amriswil

Amriswil, den 20.03.2025



Projektverfasser/In

|                                                                                                                          |                                    |                                                                        |                         |                      |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| PLANNUMMER:<br>32.1                                                                                                      | PLANTITEL:<br>Situation - Kataster | MASSSTAB:<br>1:500                                                     | PROJEKTNUMMER:<br>25002 | DATUM:<br>20.03.2025 | <br><b>KRATTIGER</b><br><b>KONZEPT</b><br>PLANT • REALISIERT |
| BAUVORHABEN:<br>Teilausbau MFH Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil                                               |                                    | AUFTRAGGEBER:<br>Christian Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil |                         |                      |                                                              |
| <small>N:\_Projekte\10_Konzept\25002_Boetschi_Kesswil_Ausbau MFH\02_Baueingabe\02_Plaene\MFH Bötschi_Kesswil.pln</small> |                                    |                                                                        |                         |                      |                                                              |

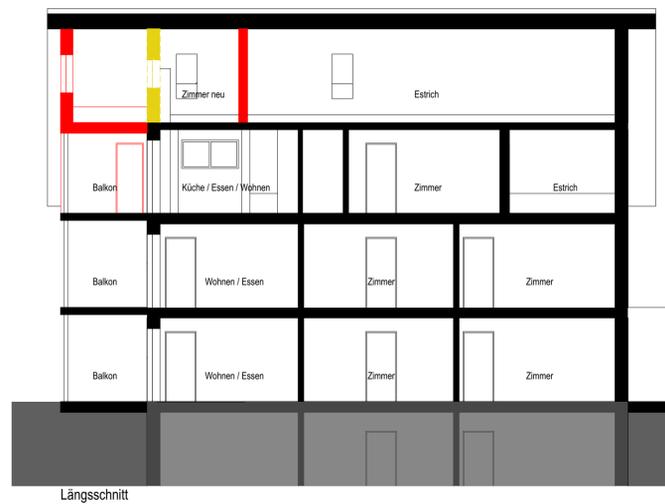


**Baubeschrieb:**

Teilausbau vom bestehenden Estrich und Ausbau Balkon im 2.OG.  
 Der Balkon wird nord- und südseitig mit Abstellräumen ergänzt und ganzglas-  
 Schiebellemente werden den unbeheizten Balkon abschliessen.  
 Die 21/2-Zimmerwohnung im 2.OG wird zur Maisonnetwohnung mit einem  
 zusätzlichen Zimmer im Dachgeschoss ausgebaut.

**Materialkonzept:**

Dach: Ziegel bestehend  
 Fassade neu: Holzfassade stehend, vorvergraut Platingrau  
 Fenster: Holzmetallfenster, Rahmen weiss  
 Balkon 2.OG Ganzglasverglasung wie 1.OG und EG Bestand



Bauherr/In - Grundeigentümer/In:

Christian Bötschi  
 C.G.Jung-Strasse 1  
 8593 Kesswil

Amriswil, den 20.03.2025

Bauherr/In - Grundeigentümer/In:

Projektverfasser/In:

Krattiger Konzept AG  
 Schwarzwaldstrasse 3  
 8580 Amriswil

Amriswil, den 20.03.2025

Projektverfasser/In:

Nullpunkt: ±0.00 = 405.80

|                                                                           |                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| PLANNUMMER:<br><b>32.2</b>                                                | PLANTITEL:<br><b>Grundrisse, Schnitte und Fassade</b>                                 | MASSSTAB:<br>1:100   |
| PLANNUMMER:<br><b>32.2</b>                                                | PLANTITEL:<br><b>Grundrisse, Schnitte und Fassade</b>                                 | PLANGRÖSSE:<br>84/60 |
| PLANNUMMER:<br><b>Baueingabe</b>                                          | PROJEKTNUMMER:<br>25002                                                               | DATUM:<br>20.03.2025 |
| BAUVRHABEN:<br>Teilausbau MFH Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil | GEZEICHNET:<br>pf                                                                     | REVIDIERT:           |
| AUFTRAGGEBER:<br>Christian Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil    |  |                      |

# Geschossflächenziffer



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Gemeinde</b>            | <b>Kesswil</b>          |
| <b>Bauvorhaben</b>         | Teilausbau Dachgeschoss |
| <b>Parzellen-Nr.</b>       | 564                     |
| <b>Gesuchsteller/in</b>    | Christian Bötschi       |
| <b>Projektverfasser/in</b> | Krattiger Konzept AG    |

**Auszufüllende Felder** (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

### Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Unterirdische Parkierungsanlage (Tiefgarage)          |               |
| Vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlage |               |
| Untergeschosse                                        | 233.00        |
| Erdgeschoss                                           | 328.00        |
| Obergeschosse                                         | 284.00        |
| Dachgeschosse                                         | 44.00         |
| <b>Total anrechenbare GF in m2</b>                    | <b>889.00</b> |

### Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

|                                                              |               |                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Grundstücksfläche</b>                                     |               | <b>1'646.00</b> |
| abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)     |               |                 |
| abzüglich Wald                                               |               |                 |
| abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung) | 121.00        |                 |
| abzüglich öffentliche Gewässerfläche                         | 25.00         |                 |
| abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen                | 212.00        |                 |
| <b>Total Abzüge</b>                                          | <b>358.00</b> |                 |
| zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)                    |               |                 |
| <b>Total Zuzüge</b>                                          |               |                 |
| <b>Differenz Zuzüge-Abzüge</b>                               |               | <b>-358.00</b>  |
| <b>Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF</b>             |               | <b>1'288.00</b> |

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{889.00}{1'288.00} = \underline{\underline{0.69}}$$

### Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

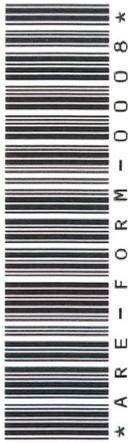
|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| GFZ gemäss Baureglement      | <b>0.80</b> |
| GFZ gemäss Gestaltungsplan   |             |
| Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV |             |
| Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV |             |

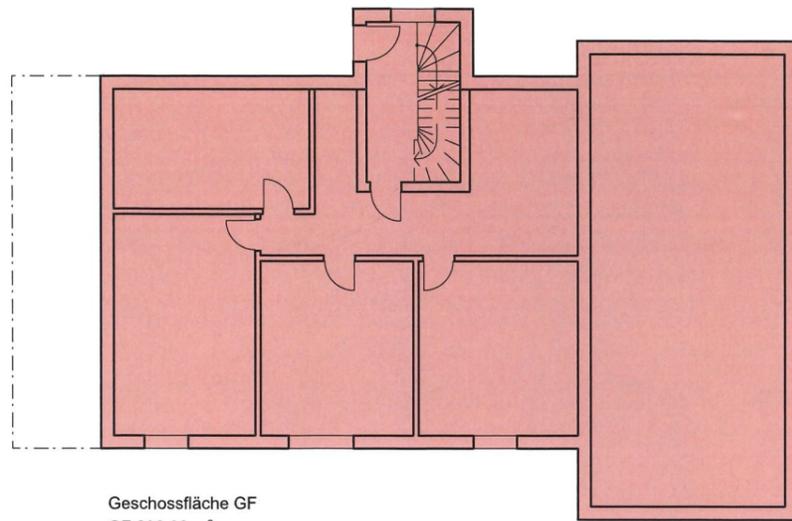
Bonus Minergiestandard  
 Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV

**GFZ inkl. Boni** 0.80

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

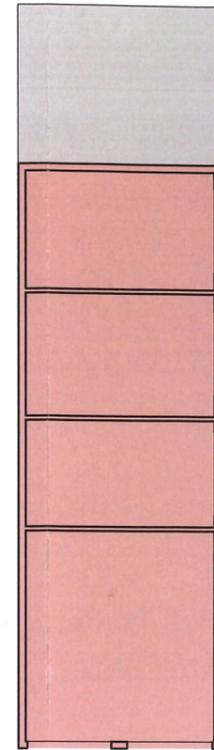
Stand: August 2020



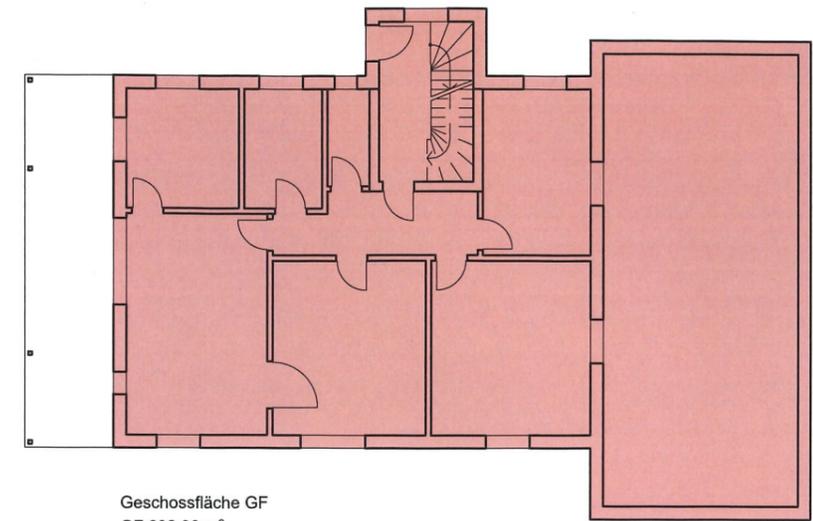


Geschossfläche GF  
GF:232.90 m<sup>2</sup>

Untergeschoss

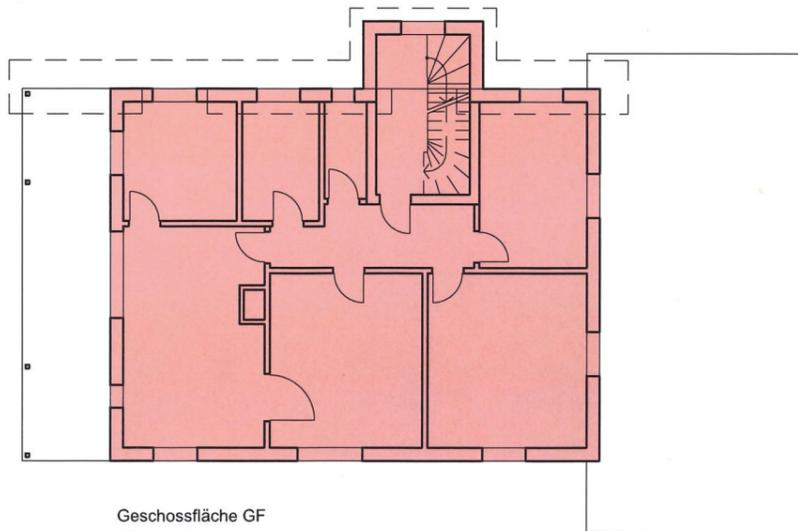


Geschossfläche GF  
GF:94.87 m<sup>2</sup>



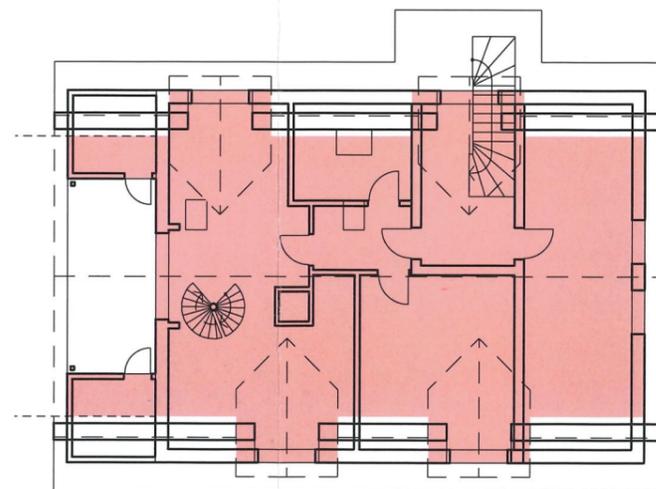
Geschossfläche GF  
GF:232.90 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



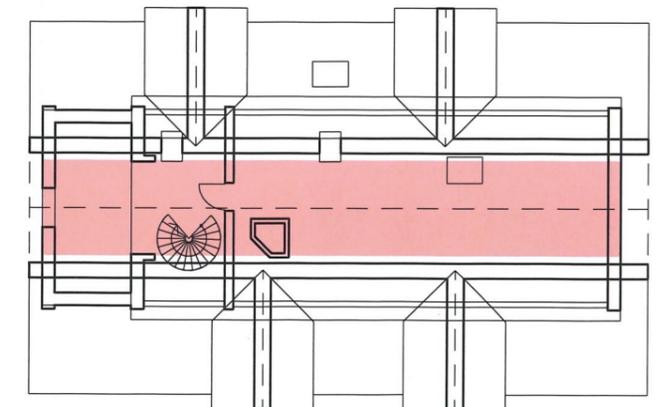
Geschossfläche GF  
GF:152.41 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss



Geschossfläche GF  
GF:131.28 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss



Geschossfläche GF  
GF:44.28 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

Nullpunkt: ± 0.00 = 405.80 m.ü.M.

|                                                                            |                                                                        |                    |                   |                         |                   |                      |            |  |                                                                                                                                         |                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANNUMMER:<br>32.3                                                        | PLANTITEL:<br>Geschossflächenziffer                                    |                    |                   |                         |                   |                      |            |  | <br><b>KRATTIGER KONZEPT</b><br>PLANT • REALISIERT | Krattiger Konzept AG<br>Schwarzlandstrasse 3<br>8580 Amriswil<br>T 071 414 01 51<br>www.krattigerkonzept.ch |
| BAUVORHABEN:<br>Teilausbau MFH Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil | AUFTRAGGEBER:<br>Christian Bötschi<br>C.G.Jung-Strasse 1, 8593 Kesswil | MASSSTAB:<br>1:200 | PLANGRÖSSE:<br>A3 | PROJEKTNUMMER:<br>25002 | GEZEICHNET:<br>pf | DATUM:<br>20.03.2025 | REVIDIERT: |  |                                                                                                                                         |                                                                                                             |