



Kartenausschnitt Lipperswil

Projektbeschreibung und Baubeschrieb

Umbau Remise zu Kirchgemeindesaal mit Pfarrbüro und Wohnung

Projekt:	Umbau Remise auf der Liegenschaft der Kirche Lipperswil
Bauherrschaft:	Evangelische Kirchgemeinde Lipperswil-Wäldi
Architekten:	tektur ag – Atelier für Baukultur, St Gallerstrasse 18, 8500 Frauenfeld



Stand: 25. Februar 2026

Projektbeschreibung und detaillierter Baubeschrieb nach BKP

Umbau Remise zu Kirchgemeindesaal mit Pfarrbüro und Wohnung

Projekt: Umbau Remise auf der Liegenschaft der Kirche Lipperswil
Bauherrschaft: Evangelische Kirchgemeinde Lipperswil-Wäldi
Architekten: tektur ag – Atelier für Baukultur, St Gallerstrasse 18, 8500 Frauenfeld

Projektbeschreibung der Architekten

Die Kirchgemeinde Lipperswil Wäldi verfügt über mehrere, kirchliche Liegenschaften im Dorfteil Wäldi und im Dorfteil Lipperswil. Die Gebäulichkeiten in Lipperswil stehen auf den zwei Parzellen 602 und 605. Dabei handelt es sich um den Kirchenbau, das Pfarrhaus mit Wöschhüsli und die Remise. In der Remise sind heute einige Räume und Funktionen untergebracht: Das Pfarrbüro, Archiv, öffentliches WC, Abstellraum mit Boiler und Abstellraum für Garten- und Friedhofunterhalt. Der grosse Teil des Volumens der Remise steht jedoch leer und wird nicht genutzt.

Im Rahmen einer tragfähigen Zukunft der Liegenschaften der Kirchgemeinde macht sich die Kirchenvorsteherschaft schon länger Gedanken, wie die Gebäude sinnvoll unterhalten und genutzt werden können. Dabei sind sie auch im Austausch mit dem Kirchenrat der evangelischen Kirchen des Kantons Thurgau. Im Frühling 2025 hat uns die Kirchenvorsteherschaft den Auftrag für eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung und Vorgehensvorschlag erteilt. Das Resultat führte dann zur Abstimmung über einen Projektierungskredit, welcher von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Versammlung vom 29. April 2026 gutgeheissen wurde. Seit dem Sommer 2025 arbeitet nun unser Büro zusammen mit der Baukommission das Bauprojekt aus. Bestandteil des Bauprojekts ist auch der vorliegende Baubeschrieb und der detaillierte Kostenvoranschlag im Anhang.

Ziel des Umbaus ist, das denkmalgeschützte Gebäude für die Bedürfnisse der Kirchgemeinde (und allenfalls für Vereins- und Gemeindeanlässe) auszubauen. Das übrige Raumvolumen soll für vermietbaren Wohnraum umgebaut werden.

Das Herzstück der Remise wird der neue Saal in dem ehemaligen Tenn. Dieser wird im einen Raster vergrössert und zweigeschossig in die bestehende Struktur integriert. Die vier bestehenden Tore werden verglast und dienen der Belichtung. Je nach Nutzung und Jahreszeit, können die Fenster zu den Aussenräumen hin geöffnet werden. Im neuen Saal finden je nach Nutzung zwischen 40-60 Personen Platz. Das neue Pfarrbüro wird im Erdgeschoss angeordnet und soll gut erreichbar sein. Gleich daneben entstehen das Archiv, die WC-Anlagen sowie ein Office für die Bedienung des Saals bei Anlässen (Getränke und Vorbereitung/Catering). Auf der anderen Seite des Saals befindet sich der Haupteingang mit Garderobe und ein disponibler Raum als Abstellraum/Lager oder kleines Sitzungszimmer.

Auf der Galerie darüber finden weitere Gäste Platz oder sie dient Kleingruppen zu Unterrichtszwecken (Konfirmanden) und kleinere Besprechungen. Sie kann auch als Bibliothek und Leseraum möbliert werden.

Haustechnik: Da die bestehende Wärmepumpen-Heizungsanlage im alten Pfarrhaus (für Pfarrhaus und Pfarrbüro) keine genügenden Reserven mehr aufweist, wird in der Remise eine neue Luft-Wasserwärmepumpe mit Speicher und Boiler erstellt. Diese werde im neuen, kleinen Technikraum untergebracht. Das Aussengerät wird an der Nordostecke vom Wöschhüsli platziert.

Aussenraum: Die drei Gebäude Pfarrhaus, Wöschhüsli und Remise bilden zusammen mit dem markanten Laubbaum einen schönen und harmonischen Innenhof. Der nördliche Platz hinter der Remise wird heute nicht genutzt und ist auch nicht gestaltet. Neu soll dieser Bereich auch in die Gesamtanlage einbezogen werden. Geplant ist ein chaussierter Platz mit mehreren schattenspendenden Bäumen. Hier kann weiterhin parkiert werden, es können aber auch Anlässe im Sommer stattfinden (Kirchenkaffee, Hochzeitsapéros, etc.). Gegen Osten bildet ein schlichter eingeschossiger Baukörper den Abschluss gegen die Nachbarliegenschaft. Hier sind Autoabstellplätze und der Abstellraum für die Wohnung untergebracht. Auch die Gerätschaften für den Unterhalt der kirchlichen Liegenschaft erhalten einen neuen Abstellraum. Das anschliessende Vordach dient als Eingangsvordach und für das Abstellen von Velos, Mofas, Scooters, etc. Ostseitig entlang der Remise wird der Nebenbau in Form einer begrünten Pergola weitergeführt bis zum Wöschhüsli. So werden die beiden Aussenräume südlich und nördlich der Remise verbunden und rücken näher zusammen.

Detaillierter Baubeschrieb nach Baukostenplan BKP

Allgemeine Angaben zur Ausführung des Baustandards

Allgemein wichtige Grundlagen:

- Das Brandschutzkonzept des Brandschutzplaners bildet ein integraler Bestandteil des Projekts
- Die Energieplanung des Planungsbüros Bollinger bildet ein integraler Bestandteil des Projekts
- Akustik und Schallschutz zwischen den Nutzungseinheiten ist wichtig
- Energiestandard
- Elektroplanung
- Aussenraumplanung
- Digitale Gebäudeaufnahmen mit Punktwolke

0 Grundstück

Es entstehen keine Kosten bezüglich Grundstück

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen und Baugrunduntersuchungen

Weitere detaillierte Aufnahmen erfolgen im Rahmen der Honorare Gebäude BKP 29

10 Bestandesaufnahmen

Digitale Gebäudeaufnahmen durch spezialisierte Firma, erstellen der Plangrundlagen.

11 Räumungen und Terrainvorbereitungen

Rodungen und Terrainvorbereitungen, Demontagen, Abbrüche und Entsorgungen
Leitungen und Gräben ausserhalb Gebäude, insbesondere für Haustechnikanschlüsse.

12 Sicherungen und Provisorien

Absperrungen, Baustellensicherung, Sicherungen und Provisorien
Witterungsschutz während Bauzeit. Baustelleneinrichtungen.

19 Honorare

Planungen zur Machbarkeitsstudie durch Architekten und Energieplaner
Die weiteren Honorare für Projektierung bis Realisierung sind unter BKP 29 Honorare abgebildet.

2 Gebäude

Rohbau

201 Erdarbeiten

Abhumusieren der zu bebauenden Fläche – vor Ort deponiert oder abführen
Aushubarbeiten für Fundamente und Bodenplatte – vor Ort deponiert oder abführen
Magerbeton einbringen als Sauberkeitsschicht, als Vorbereitung für Baumeisterarbeiten
Erstellen einer sauberen Baustellenzufahrt inkl. Installationsfläche.

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung und Installation für sämtliche Baumeisterarbeiten inkl. Bau-WC
(4 Monate), Baustromkasten (6 Monate), Bauzaun, Abschränkungen, etc.
Wöschhüsli: Abbruch Cheminée, Instandstellungen Sockel aussen und innen, Boden innen, Putz
Remise: Aushub innerhalb Gebäude für Werkleitungen, Kanalisationen, Streifen- und
Einzelfundamente inkl. Unterfangungen in Etappen, und statische Massnahmen zur Sicherung des
Bestandes. Beton- und Stahlbetonarbeiten zu den neuen Bodenplatten und Sockeln in Absprache
mit Architekt und Ingenieur, Maurerarbeiten im EG, Ausfachungen Riegelwerk im EG und OG,
umlaufendes Geröllbankett aussen, Sanierung Sockel, Reparaturarbeiten an Fassade.
Nebenbauten: Sohlen und Füllbeton, Frostriegel und Einzelfundamente, Betonsockel für Holzbau.

211.1 Gerüstarbeiten

Fassadengerüste für Carport, Fassadengerüst für Wöschhüsli, Fassadengerüst für Remise mit
Spenglerlauf, Innengerüst Remise, Sicherungen, Fallschutznetze, verlängerte Mietdauer.

214 Montagebau in Holz

Holzbauplanung inkl. statische Berechnungen, Bauphysikalische und brandschutztechnische
Nachweise, Werkstattpläne und Koordination, Baustelleneinrichtung und Logistik, Kranarbeiten,
Transporte und Hebebühnen.

Nebenbauten: Holzkonstruktion mit Wandelementen, Pfosten und Dachelementen,
Holzfassadenschalung vorverwittert, Farbton gem. späterem Farbkonzept, Doppeltüre und
Einzeltüre in Fassade integriert.

Wöschhüsli: Abbruch der bestehenden Decke, Sanierung Dachstuhl innen, Dämmung, Dampfsperre,
Täferschalung scharfkantig, roh.

Remise: Rückbauarbeiten an Fassade und Holzkonstruktion, Sortierung nach Wiederverwendung und Entsorgung, Deponie, Fassadenschirm West abbrechen und fachgerecht entsorgen (Asbest). Flügeltore demontieren, aufbereiten und einlagern bis zur Wiederverwendung, Riegelwände innen anpassen, sanieren und ergänzen, Dachstuhl erhalten, Holzschutzbehandlung. Neuer Aufbau der Fassaden mit Dämmung, feuchtigkeitsregulierende Schicht, Weichfaserplatte, Hinterlüftung und neue oder alte Fassadenschalung aussen. Ausbildung der Fenster- und Türleibungen, einsetzen der bestehenden und sanierten Tore, ein zusätzliches Tenntor soll beim Bauteillager der Stiftung Denkmal in Schönenberg bezogen werden. Sanierung des Riegelwerks in der massiven Fassade in Absprache mit Architekt und Baumeister. Neuer Dachaufbau als Walliser-Dach mit subtiler Dachrandgestaltung in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. Während den Arbeiten am Dach ist ein Notdach eingerechnet. Dachaufbau mit Schalung, Dämmung, Weichfaserplatte, Unterdachfolie und Konterlattung. Einbau von drei Gauben und vier Dachfenstern.

Innenausbau Saal: Rückbau der Balkenlage und der Bohlenwand, bereitstellen für teilweise Wiederverwendung, neue Zwischendecke über Saal, mit Unterzügen, Balkenlage, Dämmung, Schallschutzdecke, Bodenaufbau mit Schüttung und Fermacell-Element, Ausbildung Brandschutzwand, Wiederaufbau Bohlenwand mit Durchgängen, Auswechslung Treppenöffnung, Treppe mit Geländer, Ausbau Galerie mit Brüstung. Fenstersimse und Galerien innen.

Innenausbau EG: Ausbau Wohnungszugang mit Eingang und Treppe ertüchtigen und Erneuern, Brandsicheres Archiv unter Treppe ausbilden, Ständerwände an Aussenwände, Holzfaserdämmung, Dampfbremse, Installationsrost, Innenwände, Verkleidung mit Fermacell. Fensternischen ausbilden, Sims- und Sturzbretter, Vorwandinstallationen WC-Anlage, Decke EG mit abgehängter Gipsdecke, Dämmung mit Brand- und Schallschutzanforderungen.

Innenausbau OG Wohnung: Ständerwände an Aussenwände, Holzfaserdämmung, Dampfbremse, Installationsrost, Innenwände, Verkleidung mit Fermacell. Fensternischen ausbilden, Sims- und Sturzbretter, Vorwandinstallationen WC und Küche, Decke DG mit abgehängter Gipsdecke, Hohlraumdämmung, Treppenaussparung und Treppe mit Podest.

Innenausbau DG Wohnung: Bodenaufbau mit Fermacell-Trockenbausystem, schwere Schüttung, Fermacellelement als Unterlagsboden, Bodenaufbau in Loggia (Abdichtung durch Dachdecker in BKP 225), Holzrost in Lärche, Ausbildung sämtlicher Kniewände bis Brüstungsriegel, sämtliche Dämmungen gem. Energienachweis, Innenwände, Verkleidungen mit Fermacell, Ausbildung der Gaubeninnenwände, Fensternischen sowie Sims- und Sturzbretter.

221 Fenster

Fenster Saal und Kirchgemeinderäume: Holzfenster, keilverzinkt, innen und aussen naturbehandelt Pfarrbüro und Wohnung OG: Holzfenster, innen und aussen, grundiert und lackiert, Grafton, Profile gem. denkmalpflegerischen Empfehlungen und Vorgaben.

Wohnung im DG, Fenster in Gauben in Holzmetall, innen weiss, aussen pulverbeschichtet, Grafton Verglasung: Dreifach-Isolierverglasung, u-Wert ug. 0.6 W/m²K bzw. gem. Anforderungen Bauphysik / Energienachweis. Einbruchschutz mit Widerstandsklasse WK1, Schallschutz 36dB.

221.5 Aussentüre

Eingangstüren beim Pfarrbüro und beim Wohnungseingang: bestehend aus Rahmen, Alupantürblatt, Türendoppel aus Bestand oder rekonstruiert wie Bestand, Glutz-Drückergarnitur, 3-Punkt-Sicherheitsschloss, Schliessblech, drei Türbänder in Edelstahl, Sicherheitsgarnitur, Schwellprofil Aluminium, rollstuhlgängig.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Kupferblech ausgeführt und werden natürlich oxidieren.

Nebenbauten: Dachrandabschlüsse und Regenablaufrohre mit Anschluss an die Kanalisationsleitung

Wöschhüsli: die bestehenden Rinnen und Ablaufrohre werden nach Möglichkeit belassen/verwendet

Remise: Demontage Rinnen und Ablaufrohre, neue Bleche, Rinnen und Ablaufrohre eingerechnet,

komplette Gauben mit Stehfalzverkleidungen in Kupfer, inkl. Leibungs-, Sturz- und Bankanschlüsse.

223 Blitzschutzanlage

Remise: Blitzschutz durch Spengler gem. behördlichen Vorgaben.

224 Bedachungsarbeiten

Wöschhüsli: Das bestehende Ziegeldach wird äusserlich kontrolliert und die Ziegel neu gerichtet

Remise: Bestehende Biberschwanz- und Firstziegel abdecken, sortieren und palettieren. Rückbau

Dachlatten, Notdach während Dachdeckerarbeiten, neue Ziegellattung, Eindecken mit bestehenden

und ergänzenden alten Biberschwanzziegeln, inkl. sämtlichen Anpassungs- und Nebenarbeiten.

225 Spezielle Dämmungen und Dichtungen

Nebenbauten: Dachrandausbildung von Holzbau und Spengler übernehmen, Abdichtung mit Polymerbitumenbahnen, zweilagig, inkl. sämtlichen Anpassungs- und Nebenarbeiten.

Remise: Flachdachabdichtung in der Loggia DG, mit Resitrix, vollflächig verschweisst, inkl.

Verstärkungen, Randaufbordungen, Eckabschlüsse, Schutzfolie, Gummilager für Holzrost.

Flüssigkunststoffabdichtungen bei sämtlichen nötigen An- und Abschlüssen, Türen und Fenstern.

Dauerelastische Kittfugen, soweit nicht in den einzelnen Arbeitsgattungen enthalten.

Brandschutzbekleidungen.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

Streichen von sämtlichen neuen, bestehenden und sanierten Beton- und Putzflächen. Streichen des Riegelwerks mit Ölfarbe gem. denkmalpflegerischen Empfehlungen und Vorgaben.

228 Sonnenschutz

Als Sonnen- und Sichtschutz dienen die bestehenden und wiederverwendeten Tore und Klappläden.

Bei den Gauben und Dachfenstern im DG sind elektrisch betriebene Screenrollos mit ZIP-Führungen

vorgesehen. Alle Storen in Norm-Farbtönen nach Farbkarte Unternehmer, sämtliche Kleinteile sind

ebenfalls im Farbtönen einbrennlackiert. Storenstoff gem. Bemusterung.

Gebäudetechnik

23 Elektroanlage

Basis: Elektroprojekt: Ausgearbeitet von tektur ag und Elektro Sonderegger (Beilage)

Ersatz Hauptverteilung:

Die bestehende Hauptverteilung im Pfarrhaus wird demontiert und durch eine neue Hauptverteilung ersetzt. Demontage, Montage, Anpassungen Kanäle und Leitungen, Inbetriebnahmen, Messungen.

Die notwendigen Schutzeinrichtungen werden zusätzlich eingebaut.

Erschliessungskanäle

Neue Erschliessungsleitungen vom Pfarrhaus zur Remise, inkl. nötige Durchbrüche, Kabelkanäle,

Gitter, Ausleger und Leitungsführungen.

Provisorien

Während der Bauzeit wird ein Elektro-Bauprovisorium eingerichtet

Demontagen und Entsorgungen

Rückbau der bestehenden Elektroanlage in der Remise

Zählerverteilung und Unterverteilung:

Der Anschluss der Remise erfolgt über eine neue Unterverteilung im Technikraum. Eingerechnet ist die Montage UV von Incontrol AG, Leitungen, Inbetriebnahmen, Messungen. Die notwendigen Schutzeinrichtungen werden zusätzlich eingebaut.

Erdungen:

Erstellen der Fundamenterdung des Potentialausgleichs für ausgedehnte metallische Gebäudeteile nach den gültigen technischen Normen und Vorschriften.

Anschluss Haustechnik:

Sämtlich benötigte Installationen für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen: Sämtliche Installationen sind soweit möglich unterputz montiert.

EG Remise und Galerie (kirchliche Räume):

Sämtliche Licht- und Kraftinstallationen im Technikraum, Pfarrbüro, Archiv, Korridor, WC-Räume, Office, Saal, Eingang/Garderobe, Disponibel sowie Treppenaufgang und Galerie gemäss dem Elektroprojekt und dem Beleuchtungskonzept

OG und DG Remise:

Unterverteilung Wohnung, Licht- und Kraftinstallationen in der Mietwohnung d.h. im Eingang, Treppenhaus, Küche, Wohnen/Essen, WC sowie Bad, Vorraum und zwei Zimmer gemäss dem Elektroprojekt und dem Beleuchtungskonzept

Raumthermostate:

Sämtliche Haupträume sind mit einem Raumthermostat ausgerüstet und regulierbar.

Wöschhüsli:

Im sanierten Wöschhüsli wird eine einfache Licht- und Kraftinstallation erstellt: zwei Dreifachsteckdosen, diagonal angeordnet, vier einfachste LED-Deckenleuchten, rund, Anschluss der WP-Aussenstation, Anschlussleitungen zum Technikraum.

Nebenbauten:

Licht- und Kraftinstallationen im Carport, in den Abstellräumen Mieter/Kirche, gedeckter Vorplatz/Veloabstellplatz, gemäss dem Elektroprojekt und dem Beleuchtungskonzept

Umgebung:

Die Aussenbeleuchtung der Anlage erfolgt über die Aussenleuchten an der Remise und bei den Nebenbauten. In der Umgebung werden in die drei Bereiche Nord, Ost, Süd, je ein Leerrohr in einen Schlaufschacht geführt.

Photovoltaikanlage (optional)

Auf dem Flachdach der Nebenbauten soll eine optionale Photovoltaikanlage mit einer Gesamtfläche von 80 m² vorgesehen werden. Die nötigen Leerrohre sind im Grundausbau enthalten. Über die PV-Anlage und allfällige Batteriespeicher wird in einem separaten Geschäft abgestimmt. Technische Angaben mit Parametern und Modulabstimmungen erfolgen seitens der Fachplaner Elektro und Solar

Planerische Leistungen

Für die Erstellung des Elektroprojekts sowie der Ausschreibung nach NPK sind CHF 1'500.- in die Gesamtkosten eingerechnet. Diese sind dem planenden Unternehmer zu vergüten.

233 Beleuchtung

Basis: Beleuchtungskonzept der Architekten, Budget in Elektroplanung integriert (Beilage)

Kirchliche Räume: Saalbeleuchtung mit grossen Ringen als LED-Hängeleuchten, Wandleuchten an Holzkonstruktion, runde Deckenleuchten im Eingang, Korridor, Office, WC-Anlage und als Grundbeleuchtung im Pfarrbüro, Galerie und im Disponibel.

Wohnung OG: Wandleuchten im Treppenaufgang, runde Deckenleuchten im Eingang, Einbauleuchten in Küche, Wandleuchten auf Treppenpodest DG

Wohnung DG: runde Hängeleuchten (analog Deckenleuchten), Einbauleuchten und Spiegelleuchte im Bad, Wandleuchte auf Loggia.

Nebengebäude: je eine Deckenleuchten pro Rasterfeld

Wöschhüsli: vier Deckenleuchten

Aussenbeleuchtung: Wandleuchten neben Türen und Toren

Die Auswahl der Leuchten erfolgt nach Vorschlag und Bemusterung in Absprache Bauherrschaft

237 Photovoltaikanlage

Basis: Konzept der Architekten, Budget gem. Richtofferte der RG-Solar AG (Beilage)

24 Heizungsanlage

Basis: Energiekonzept nach Vorschlag Planungsbüro Bollinger und Häberlin Haustechnik (Beilage)

242 Wärmeerzeugung

Heizungsanlage mit aussen aufgestellter Wärmepumpenanlage der Firma Hoval, Fernleitungen zum neuen Technikraum, Pufferspeicher 300 Liter und Wasserwärmer 400 Liter, Armaturen, Heizgruppen, Verteilung, Ausführung in gepressten, verzinkten Stahlrohren, System Geberit Mapress.

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung im EG erfolgt über Bodenheizungsrohre im Unterlagsboden, mit Metall-Kunststoff-Verbundrohre, auf Trittschalldämmung befestigt, Lieferung und Montage der Heizkreisverteiler für die einzelnen Bodenheizkreise und Gruppen, Regulierungszubehör, Dämmungen der Heizleitungen, Hotboy für Bauaustrocknung, Fachplanung, Installationsanzeigen.

244 Lüftungsanlage

WC-Anlage EG: Einzelabluftventilator über ein Abluftrohr durch die Fassade nach aussen geführt.

Gäste-WC OG: Einzelabluftventilator über ein Abluftrohr über Dach nach aussen geführt.

Der Ventilator wird über den Lichtschalter in Betrieb gesetzt. Diese werden mit Nachlaufschalter ausgestattet.

25 Sanitäranlage

Basis: Sanitärkonzept nach Vorschlag Architekten und Häberlin Haustechnik (Beilage).

Sanitärapparate

Lieferung der allgemeinen Sanitärapparate gemäss Liste Sanitas Trösch (Ausgangslage) und spätere Bemusterung durch Bauherrschaft, Transportkosten, Montagekosten durch die Installationsfirma, inkl. Logistik und Entsorgung Verpackungsmaterial.

Waschmaschine

Lieferung Waschmaschine und Tumbler von V-Zug, gemäss Auflistung in Richtofferte (Ausgangslage) und spätere Bemusterung durch Bauherrschaft, Transportkosten, Montagekosten durch die Installationsfirma, inkl. Logistik und Entsorgung Verpackungsmaterial.

Enthärtungsanlage

Lieferung einer Enthärtungsanlage, Schweizer Fabrikat, z.B. Mollis 70 von Softwater, Transportkosten, Montagekosten durch die Installationsfirma, inkl. Logistik und Entsorgung Verpackungsmaterial.

Sanitärleitungen

Lieferung und Montage der Versorgungsleitungen ab dem bestehenden Technikraum im Pfarrhaus bis zu den Sanitärapparaten im Technikraum der Remise, Einbau von separaten Absperrungen, Begleitheizung wo nötig, Ausführung in Sanipex und Mapress-Edelstahlrohren.

Lieferung und Montage der Schmutzwasserleitungen ab den bauseits erstellten Grundleitungsanschlüssen. Die Schmutzwasserleitung wird im Bad für die Belüftung ein mal über Dach geführt.

Dämmungen

Dämmen der neu installierten Warmwasserleitungen gem. Energiegesetz gegen Wärmeverlust. Ausführung in PIR-Schalen und PCC-Ummantelungen.

Dämmen der neu installierten Schmutzwasserleitungen gegen Kondenswasserbildung und Schallübertragung.

Hausanschlussleitung

Anpassen der bestehenden Hausanschlussleitung inkl. neuer Gebäudeeinführung. Ausführung gem. den Anforderungen der Technischen Werke Wäldi.

258 Kücheneinrichtung

Basis: Richtofferte der Schreinerei Brändli AG Kreuzlingen ab Basis der Planungen der Architekten

Einbauküche Office zu Saal EG

Lieferung und Montage der Küche im EG als Office zum Saal, bestehend aus Küchenmöbel, Spanplatte beschichtet, Einteilung gemäss Küchenplanung Architekt und Schreiner, Kücheneinbaugeräte von V-Zug: Kühlschrank, Glaskeramikherd, Umluft-Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler (Gerätebudget CHF 10'000.- netto), Abdeckung in Chromstahl (Budget CHF 3'000.-), Rückwand in Vollkernplatte, Ausstattung mit Armatur, Becken, Müllex, LED-Lichtband, Griffe, nach Wahl (Budget CHF 3'000.-), Total Küchenbudget CHF 24'000.-

Einbauküche Wohnung OG

Lieferung und Montage der Küche im OG als Wohnungsküche, bestehend aus Küchenmöbel, Spanplatte beschichtet, Einteilung gemäss Küchenplanung Architekt und Schreiner, Kücheneinbaugeräte von V-Zug: Kühlschrank, Glaskeramikherd, Umluft-Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler (Gerätebudget CHF 10'000.- netto), Abdeckung in Naturstein (Budget CHF 6'000.-), Rückwand in Vollkernplatte, Ausstattung mit Armatur, Becken, Müllex, LED-LichtBand, Griffe, nach Wahl (Budget CHF 3'000.-), Total Küchenbudget CHF 36'000.-.

27/28 Ausbau

271 Gipserarbeiten

Vorbereiten der Untergründe

Zuputzarbeiten, Haftbrücken auf Betonwände-, Betondecken und andere mineralische Untergründe. Auf bauseitige Fermacellwände, Fugen, netzen und spachteln, Anschlussarbeiten.

Deckputzarbeiten

Wände mit glattem Verputz (Abrieb, 0.5mm, aufgezogen), zum Streichen, nach Bemusterung auf der Baustelle, inkl. sämtliche Abdeck- und Nebenarbeiten.

272 Metallbauarbeiten

Absturzsicherungen

Geländer und Handläufe bei Fensterbrüstungen, Podesten, Galerien und Treppen, sofern nicht bereits im Holzbau enthalten.

273 Schreinerarbeiten

Basis: Richtofferte der Schreinerei Brändli AG Kreuzlingen ab Basis der Planungen der Architekten

Aussentüre

Die Aussentüren werden durch den Schreiner geliefert resp. und sind unter BKP 214 beschrieben

Innentüren

Liefern und Montieren von Futtertüren, 14 Stück, in Standardgrössen 80/90x210cm, grundiert, zum bauseitigen Streichen durch Maler, nach Schreinermontage

Schiebetüren

Liefern und Montieren einer Schiebetüre, zwischen Office und Korridor, 90x210cm, grundiert, zum bauseitigen Streichen durch Maler, nach Schreinermontage

Einbauschränke:

Liefern und montieren von den folgenden Einbaumöbeln:

- Ausbau brandsicheres Archiv, Regalwand, Abschluss mit Türe
- Einbauschränk im Disponibel mit Zugang zum Stauraum unter der Treppe
- Einbaugarderobe im Eingang der Remise
- Einbaugarderobe in Wohnung OG, unter Treppe, mit Zugang zum Stauraum

Ausführung: grundiert, zum bauseitigen Streichen durch Maler, nach Schreinermontage.

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Liefern und montieren von Simsen und Brüstungen bei Fenstern, in Eiche natur, geölt, in Fensternut eingebaut, 5mm vorstehend, 9 Stück.

Liefern und montieren von Vorhanggalerien bei Fenstern, in Spanplatte, beschichtet, zwei Vorhangschienen, eingebaut in Fensternut oder direkt an Decke, 8 Stück.

Ergänzungsarbeiten wie Anschlüsse an Bauteile, Ausschnitte, Bohrungen, Fräsungen und Einbauten für Dritte sowie Kittfugen werden in Regie ausgeführt (Budget CHF 5'000.-).

275 Schliessanlage

Für die Remise wird eine neue, unabhängige Schliessanlage erarbeitet.

Wohnung mit Eingangstüre, Abstellraum und Briefkasten, drei Zylinder mit fünf Schlüssel

Remise mit Eingang Pfarrbüro, Eingang Remise, zwei Tore, Küche, Pfarrbüro, Archiv, Disponibel, Aussenabstellraum, Briefkasten, 20 Schlüssel nach Schliessplan, 2 Passepartout.

278 Signaletik

Beschriftungen und Markierungen nach separatem Konzept (Budget CHF 5'000.-)

281.0 Unterlagsböden

Basis: Berechnung des Budgets durch Architekt, anhand von Richtpreisen und Referenzobjekten.

Unterlagsböden EG

Feuchtigkeitssperre auf neue Betonplatte, bituminös, vollflächig verschweisst, Bodendämmung nach gesetzlichen Vorgaben und Energienachweis, Trittschalldämmung für Aufnahme Bodenheizung (durch Heizungsinstallateur), CAF Fliessestrich, eingefärbt und Oberfläche geschliffen, nach Bemusterung und Auswahl Bauherrschaft (Referenz: evangelische Kirche Lommis).

Unterlagsböden OG und DG

Bodenaufbau bei Holz-Zwischendecken mit Schüttung und Fermacell-Bodenelementen, Bodenheizung integriert, im Leistungsumfang vom Holzbauer BKP 214 resp. Heizungsanlage BKP 24 beschrieben und enthalten. Aufbau gem. Holzbauplanung und Angaben Akustiker.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Bodenbeläge in Wohnung OG und DG mit Echtholzparkett, nach Bemusterung und Auswahl Bauherrschaft. Eingerechnet ist ein Budgetpreis von CHF 160.-/m2 bei 125m2 inkl. Nebenarbeiten.

282.4 Wandbeläge mit Platten

Wandbeläge in den Nasszellen WC 1 und 2 im EG, Gäste-WC in Wohnung OG und Bad DG Keramischen Platten nach Bemusterung und Auswahl Bauherrschaft. Eingerechnet ist ein Budgetpreis von CHF 120.-/m2 bei 90m2 inkl. Nebenarbeiten.

283 Deckenbekleidungen

Akustikdecken im Saal und im Pfarrbüro, gem. Angaben und Berechnungen Akustiker Das Akustikkonzept von Büro Bollinger ist ein integraler Bestandteil des Projekt.

285 Malerarbeiten

Verputzte Wände (Abrieb, 0.5mm, aufgezogen) streichen nach Farbkonzept und nach Farbvorschlag. Decken in Massivholz, zwei Mal UV-Schutz streichen.
Bauteile aus Holzwerkstoff wie Türen (grundiert), Rahmen, Verkleidungen etc. streichen nach Farbkonzept und nach Farbvorschlag.

286 Bauaustrocknung

Miete von Entfeuchtungsgeräten sowie Baustrom für die Bauaustrocknung, nur bei Bedarf.

287 Baureinigung

Bauendreinigung durch Reinigungsunternehmen vor Bezug, Abnahme durch Bauherrschaft

289 Übriges

Übriger Baustrom während der ganzen Bauzeit für sämtliche Bauarbeiten und Arbeitsgattungen

Honorare

291 Architekt

1. Phase: Architekturleistungen für Vorprojekt und Projektierung bis Kreditantrag.
2. Phase: Ausschreibungs- und Ausführungsplanung sowie gestalterische Leistungen.
3. Phase Bauleitung: Ausschreibung, Vergaben, Bauleitung, Kostenkontrolle, Abschluss
Die Vergabe sämtlicher Planungsaufgaben erfolgt nach den Vergaberichtlinien des Kantons Thurgau:
https://dbu.tg.ch/public/upload/assets/13470/Leitfaden_Vergabe_Auftraege.pdf

292 Bauingenieur

Die Vergabe der Bauingenieurleistungen für das Ausführungsprojekt der Stahlbetonarbeiten erfolgen in der 2. Phase. Die Honorare werden erst hier ausgeschrieben und vergeben.

292 Holzbauplaner

Holzingenieurleistungen für das Ausführungsprojekt der Holzbaustatik und -bemessung erfolgen in der 2. Phase. Diese Honorare sind im Leistungsumfang des Holzbauers in BKP 214 ausgeschrieben und enthalten.

293 Elektroplaner

Die Elektroplanerleistungen für das Ausführungsprojekt der Elektroinstallationen erfolgen in der 2. Phase. Diese Honorare sind im Leistungsumfang des Elektroinstallateurs in BKP 23 ausgeschrieben und enthalten.

293 Beleuchtungsplaner

Die Leistungen zur Beleuchtungsplanung für das Ausführungsprojekt erfolgen in der 2. Phase. Diese Honorare sind im Leistungsumfang des Elektroinstallateurs in BKP 23 ausgeschrieben und enthalten.

294 HLKK-Ingenieur

Heizung-, Lüftungs- und Sanitärplaner für Vorprojekt und Projekt sind in der 1. Phase bis Kreditantrag erfolgt. In der 2. Phase werden die Honorare für die Ausschreibungs- und Ausführungsarbeiten vom gleichen Planungsbüro nachofferiert und ausgeführt.

296 Energieplanung, Akustik und Bauphysik

Erstellung des Energienachweises für das Bewilligungsverfahren und für die Anträge der Fördergelder. Weitere Honorare für Akustik und Lärmschutz zum Vorprojekt und Projektierung sind in der 1. Phase bis Kreditantrag erfolgt. In der 2. Phase werden die Honorare für die Ausschreibungs- und Ausführungsarbeiten vom gleichen Planungsbüro nachofferiert und ausgeführt.

296 Brandschutzplanung

Honorare für die Brandschutzplanung zum Vorprojekt und Projektierung sind in der 1. Phase bis Kreditantrag erfolgt. In der 2. Phase werden die Honorare für die Ausschreibungs- und Ausführungsarbeiten vom gleichen Planungsbüro nachofferiert und ausgeführt.

296 Geometer

Geometerleistungen für die Einmessung von Neubaelementen und Anlagen nach Bauvollendung.

3 Betriebseinrichtungen

358 Kücheneinrichtung

Nicht in den Kosten enthalten sind die weiteren Betriebseinrichtungen wie:

- Kaffeemaschine
- weitere Küchengeräte
- EDV-Anlage
- Musikanlage und Lautsprechen
- Beamer, Leinwand
- etc.

4 Umgebung

421 Gartenanlage

Basis: Planungen der Architekten und Richtofferte der Urs Gautschi GmbH Engwilen (Beilage)

Vorbereitungsarbeiten

Bauplatzinstallationen, Aushub und Kieskoffer, Standort Grüngutmulde aufheben

An- und Abschlüsse

Liefern und Versetzen von Winkelementen und Stellplatten

Wege und Plätze

Bogenpflasterung mit Guber-Steinen, entlang Gebäude, südseitig ergänzen, nordseitig neu erstellen, inkl. Aushub, Koffer, Splitt, Rand- und Wandsteine in Beton versetzt, inkl. ausfugen und reinigen.

Kiesplätze erstellen mit Aushub, Foundations- und Tragschicht, Abstreuen mit Rundkies.

Bepflanzung

Baum- und Pflanzgruben vorbereiten, Humus und Substrat vorbereiten, liefern und einbauen.
Bäume, Gehölz, Stauden und weitere Bepflanzungen liefern, versetzen, verankern und schützen.
Grünflächen wieder herstellen und einsäen mit Naturwiesen- und Naturrasensamen.
Die Bauherrschaft legt Wert auf heimische Pflanzen, Naturwiesen mit einer hohen Biodiversität.

5 Nebenkosten

511 Bewilligungen, Gebühren

Kosten von Gemeinde und Kanton für das Bewilligungsverfahren.

512 Anschlussgebühren

Kosten für zusätzliche Anschlussgebühren (Wohnung) wie Kanalisation, EW, Wasser, etc.

519 Übriges, Nebenkosten zu Anschlüssen

Allfällige Unternehmerkosten im Zusammenhang mit den Werkanschlüssen

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen

Nebenkosten der Planer für Muster, Modelle, Visualisierungen, Planplots und Kopien

53 Versicherungen

Obligatorische Gebäudeversicherung vom GVTG sowie private Bauherrenversicherungen

6 Reserven

Offen ausgewiesene Reserve für Unvorhergesehenes bei Bauarbeiten an Remise, Wöschhüsli und Nebenbauten

9 Ausstattungen

Basis: Planungen der Architekten und Richtofferte

Möblierung Saal – Richtpreis/Budget CHF 31'500.-

- 60 Stühle, stapelbar bis 20 Stück, Reihenverbinder, à CHF 275.-/Stück
- 3 Stapelwagen à CHF 500.-/Stück
- 10 Tische, klappbar, stapelbar, à CHF 750.-/Stück
- 12 Stehtische, d=60cm, klappbar, à CHF 500.-/Stück (idealerweise auch outdoorfähig)

Möblierung Pfarrbüro – Richtpreis/Budget CHF 3'800.-

- 1 Arbeitstisch, 200x80cm, höhenverstellbar, à CHF 800.-/Stück
- 1 Büroarbeitsstuhl, verstellbar nach heutigen Anforderungen, à CHF 750.-/Stück
- 1 Bürokorpus, 80x40x75cm, à CHF 1'200.-/Stück
- 1 Besprechungstisch, d=70cm, à CHF 750.-/Stück
- 3 Stühle, analog Saastühle. à CHF 275.-/Stück

Möblierung Outdoor – Richtpreis/Budget CHF 4'400.-

- 8 Aussentische rund, d=77cm, klappbar, z.B. Fermob Bistro, farbig, à CHF 250.-/Stück
- 24 Stühle, z.B. Fermob Bistro, farbig, à CHF 100.-/Stück
- Bei einem Stehapéro werden die outdoorfähigen Stehtische (Saal) verwendet.

Total Möblierung-Budget gerundet, CHF 40'000.-