



1	Projektorganisation	3
2	Projektbeschrieb	4
3	Terminprogramm	5
4	Raumprogramm	6
5	Kennwerte	7
6	Kostengrundlagen	8
7	Kostenzusammenstellung	9
8	Pläne	10
9	Materialkonzept	25
10	Anhänge	30

## Projektorganisation

Funktion	
Bauherrschaft	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Flawil Lindenstrasse 6a 9230 Flawil  Vertreten durch Daniela Zillig-Klaus, Präsidentin daniela.zillig@ref-flawil.ch Tel. 071 393 13 25
Bauherrenberater	Matthias Hubacher Friedhofstrasse 4 8932 Mettmenstetten 044 381 12 90 info@matthiashubacher.ch
Architektur Bauleitung	Flühler Architektur GmbH Feldlistrasse 31a 9000 St. Gallen mail@architektur.sg Tel. 071 278 30 30
Holzingenieur	B3 Kolb AG Hafenstrasse 62 8590 Romanshorn info@b-3.ch Tel. 071 466 72 26
Heizung, Lüftung, Sanitär	Kempter + Partner AG Schuppisstrasse 3 9016 St.Gallen info@kempter-partner.ch Tel. 071 288 66 77
Elektroplanung	ETB Elektroplanung Kirchstrasse 8 8580 Amriswil info@etbelektroplanung.ch Tel. 071 461 22 22

## Projektbescrieb

### Ort und Architektur

Das Grundstück liegt südlich der evangelisch-reformierten Kirche Flawil und dem Lindensaal. Es besteht ein starker räumlicher Bezug zum anliegenden Kirchenareal. Westlich des Neubaus befinden sich mehrere neue Mehrfamilienhäuser. Südlich befindet sich der Park und Spielplatz Annagarten.

Der Neubau entwickelt sich traufseitig parallel zur Strasse. Im Norden und Westen erstreckt sich der Aussenraum des Lindensaales bis zum neuen Gebäude, welcher sich in einen öffentlichen Platz und einen privaten Garteraum unterteilt. Das Gebäude nimmt die Proportion der ehemaligen Scheune auf und fügt sich in die gewachsene Struktur ein. Ein neuer Brunnen lädt zum Verweilen ein und ist ein Mehrwert für die angedachte Spiel- und Begegnungszone. Der Laubengang wird auf der südlichen Strassenseite des Gebäudes ausgebildet. Dieser fungiert als äussere Erweiterung des Wohnraumes und ermöglicht Begegnungen der Einwohner. Auf der Nordseite des Gebäudes befinden sich Balkone, die den Bezug der Wohnungen zum Kirchenareal stärken.

### Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude wird als Holzbau mit einem Stahlbeton Kern konzipiert. Die Lasten werden von der Firstpfette nach unten in die Geschosse über Träger und Stützen abgetragen. Da die Wände nicht tragend sind, ist eine grosse Flexibilität gewährleistet. Eine Nutzungsänderung ist somit jederzeit möglich. Die Gewerberäume im Erdgeschoss sind durch eine V-Stütze geprägt.

Die Nord- und Süd Fassaden werden mit Holzbretter (Nut und Kamm Verbindungen) verkleidet und die Gibelwände mit einem Leistenschirm ausgebildet. Auf den gibelständigen Fassadenseiten wird das Erdgeschoss mit einem Sockel aus gestocktem Beton ausgeführt.

In den Wohnungen spielt die Holzbauweise sowohl eine strukturelle als auch gestalterische Rolle. Die Stützen und Träger sind sichtbar und unterteilen die Räume. Die Unterseite der Brettsperholzdecken werden sichtbar belassen.

### Räumlicher Aufbau und Innere Erschliessung

Das Haus gliedert sich in vier Geschosse mit Gewerberäumen im Erdgeschoss, zwei Wohngeschossen und einem Dachgeschoss in dem sich gemeinschaftliche Nebennutzungen (Waschküche, Abstellräume, Abstellräume und die Technik) befinden. Die verschiedenen Ebenen werden mit einem Treppenhaus und Lift erschlossen.

Die zwei Gewerberäume sind möglichst zurückhaltend gestaltet, um flexible Nutzungen zu ermöglichen. Die Wohnungen sind in drei Zonen (Wohnzone, Servicezone und Schlaf- und Arbeitszone) gegliedert.

## Terminprogramm

Stand Terminprogramm 09.08.2022

Terminprogramm approximative Meilensteine  
Projekt Neubau Landbergstrasse, Generationenkirche Flawil

Jahr	2022												2023													
Monate	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Meilensteine	Baueing.			Baubew.											Spatenstich										Einzug	
Baukommissionssitzung				B1 11.04	B2 18.05		B3	B4																		
Kirchbürgerversammlung, Genehmigung Projektierungskredit, Auftragsvergabe			Bauprojekt						Ausführung																	
3.2 Bauprojekt				1	2	3																				
3.21 Detailstudie								1																		
3.22 Kostenvoranschlag (KV)								1	2																	
3.3 Bewilligungsverfahren/Rekursfristen	1	2	3																							
4.1 Ausschreibungspläne									1	2	3															
4.2 Ausschreibung und Vergaben										1	2	3														
5.1 Ausführungspläne													1	2	3	4										
5.2 Ausführung															1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
5.3 Inbetriebnahme, Abschluss																								1		

## Raumprogramm

### Erdgeschoss

Gewerberaum 01	94.34m <sup>2</sup>
Gewerberaum 02	91.20m <sup>2</sup>
Technik	2.92m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	22.60m <sup>2</sup>

### 1. und 2. Obergeschoss

Schlafzimmer 01	12.32m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	10.54m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 03	12.32m <sup>2</sup>
Bad 01	3.62m <sup>2</sup>
Garderobe	9.25m <sup>2</sup>
Bad 02	3.59 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19.73m <sup>2</sup>
Wohnen	17.95m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10.44m <sup>2</sup>
<u>Wohnung 01/03, 5.5 Zimmer</u>	<u>99.76m<sup>2</sup></u>

Schlafzimmer 01	12.32m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	10.54m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 03	12.32m <sup>2</sup>
Bad 01	3.62m <sup>2</sup>
Garderobe	9.25m <sup>2</sup>
Bad 02	3.38 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19.18m <sup>2</sup>
Wohnen	15.47m <sup>2</sup>
<u>Wohnung 02/04, 4.5 Zimmer</u>	<u>86.08m<sup>2</sup></u>

Treppenhaus	18.50m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

### Dachgeschoss

Abstellraum Wohnung 01	13.14m <sup>2</sup>
Abstellraum Wohnung 02	13.14m <sup>2</sup>
Abstellraum Wohnung 03	13.14m <sup>2</sup>
Abstellraum Wohnung 04	13.14m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum	37.28m <sup>2</sup>
Waschen/ Trocknen	37.28m <sup>2</sup>
Abstellraum Gewerbe 01	10.17m <sup>2</sup>
Abstellraum Gewerbe 02	9.52m <sup>2</sup>
Technik	15.61m <sup>2</sup>

Treppenhaus	9.26m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

## Kennwerte

### Geschossflächen GF nach SIA 416

Erdgeschoss	281.48 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	256.95 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss	256.95 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	256.95 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'052.33 m<sup>2</sup></b>

### Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416

Erdgeschoss	185.29 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	185.84 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss	185.84 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>556.97 m<sup>2</sup></b>

### Gebäudevolumen GV nach SIA 416

Erdgeschoss	1'110.57 m <sup>3</sup>
1.Obergeschoss	764.43 m <sup>3</sup>
2.Obergeschoss	743.58 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	770.10 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>3'388.68 m<sup>3</sup></b>



DG



2.OG



1.OG



EG

- Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416
- Nebennutzfläche NNF nach SIA 416
- Verkehrsfläche VF nach SIA 416
- Funktionsfläche FF nach SIA 416
- Aussen-Nutzfläche ANF nach SIA 416

## Kostengrundlagen

### Basis

- Architekturpläne Bauprojekt vom 05.09.2022
- Flächen- und Volumenberechnung nach SIA 416
- Aushub und Baumeisterarbeiten (B3 Brühwiler AG)
- Holzbauarbeiten (Josef Kolb AG, B3)
- Richtofferte HLKS (Kempter und Partner)
- Richtofferte Elektro (ETB Elektroplanung)
- Richtofferte Umgebung (Parbat Landschaftsarchitektur)
- Richtofferte Baumeisterarbeiten (Brühwiler AG)
- Richtofferte Gerüst (Zwicker Gerüste AG)
- Richtofferte Schliessanlage und Briefkästen ( Koch Group AG)
- Richtofferte Lift (AS Aufzüge AG, Schindler Aufzüge AG )
- Richtofferte Fenster (Fenster Keller AG, Klarer Fenster AG)
- Richtofferte Sonnenschutz (Schenker Storen AG, Griesser AG)
- Richtofferte Dach und Spenglerarbeiten (Giger GmbH, H. Ramseier)
- Sanitärapparate (Keramik Laufen AG, Sanitas Troesch AG)
- Innentüren (Bach Heiden, Bühler + Winteler AG)
- Unterkonstruktion zu Bodenbelag (Walo Bertschinger AG)
- Bodenbeläge aus Holz und Linoleum (Werner Eugster AG, Lachauer Wohnbelags AG)
- Einbauschränke (Schwitter Schreinerei AG)
- Einbauküchen (Forster Swiss Home AG, Holzin AG, Welz AG)
- Waschmaschinen und Tumbler (Schulthess Maschinen AG)
- Gartenpergola (Heinrich Walser AG)
- Velounterstand (Velopa AG)
- Gebühren (Angaben Gemeinde Flawil)
- Anschluss an Werk- und Wasserleitungen (Angaben Teschnischer Betrieb Flawil)
- bereits eingetroffene Rechnungen

- Kostengenauigkeit:  $\pm$  10%

### Nicht enthaltene Kosten

- Bauherrenleistung: Abbruch Bestand
- Finanzierung vor und während der Bauphase
- Kosten Dritter, welche durch die Bauherrschaft nachträglich beauftragt werden
- Allgemeine Teuerung Materialpreise
- Geologische Einflüsse

## Kostenzusammenstellung

### Kostenzusammenstellung nach BKP Anlagekosten (± 10%) inkl. 7.7% MwSt

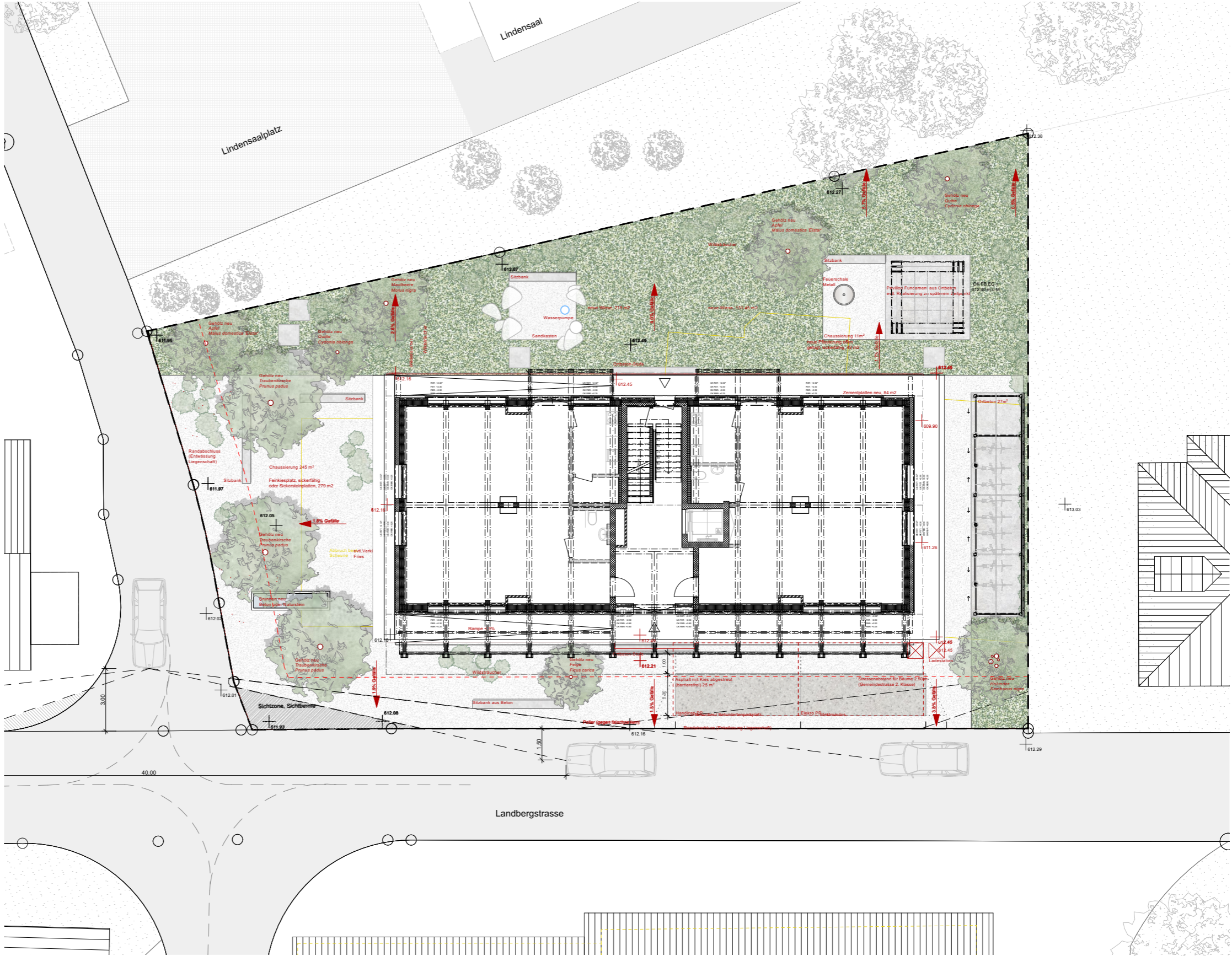
BKP-Nr.	BKP-Bezeichnungen	KS Vorprojekt 24.09.2020	KV Bauprojekt 05.09.2022
1	Vorbereitungsarbeiten	33'500.00	56'700.00
10	Bestandesaufnahmen, Baugrundunt.	5'500.00	3'500.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	3'000.00	5'000.00
15	Anpassungen an best. Erschliessungen	25'000.00	48'200.00
2	Gebäude	2'451'500.00	2'589'600.00
20	Baugrube	11'000.00	40'400.00
21	Rohbau 1	1'110'000.00	997'900.00
22	Rohbau 2	270'000.00	274'300.00
23	Elektroanlagen	170'000.00	152'000.00
24	HLK Anlagen	78'500.00	43'500.00
25	Sanitäranlagen	190'000.00	187'400.00
26	Transportanlagen, Lageranlagen	41'000.00	45'000.00
27	Ausbau 1	80'000.00	225'100.00
28	Ausbau 2	88'000.00	146'000.00
29	Honorare	413'000.00	478'000.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>37'000.00</b>	<b>177'000.00</b>
40	Terraingestaltung	0.00	35'500.00
42	Gartenanlagen	37'000.00	140'500.00
45	Leitungen innerhalb Grundstück	0.00	1'000.00
5	Baunebenkosten	256'800.00	334'300.00
51	Bewilligungen und Gebühren	30'000.00	85'500.00
52	Dokumentation und Präsentation	13'900.00	8'000.00
53	Versicherungen	5'000.00	5'000.00
55	Bauherrenleistungen	0.00	0.00
57	Mehrwertsteuer (MWST)	207'900.00	235'800.00
7	Reserve	128'500.00	140'000.00
70	Unvorgesehenes	128'500.00	140'000.00
<b>1 - 9</b>	<b>Anlagekosten</b>	<b>2'907'300.00</b>	<b>3'297'600.00</b>

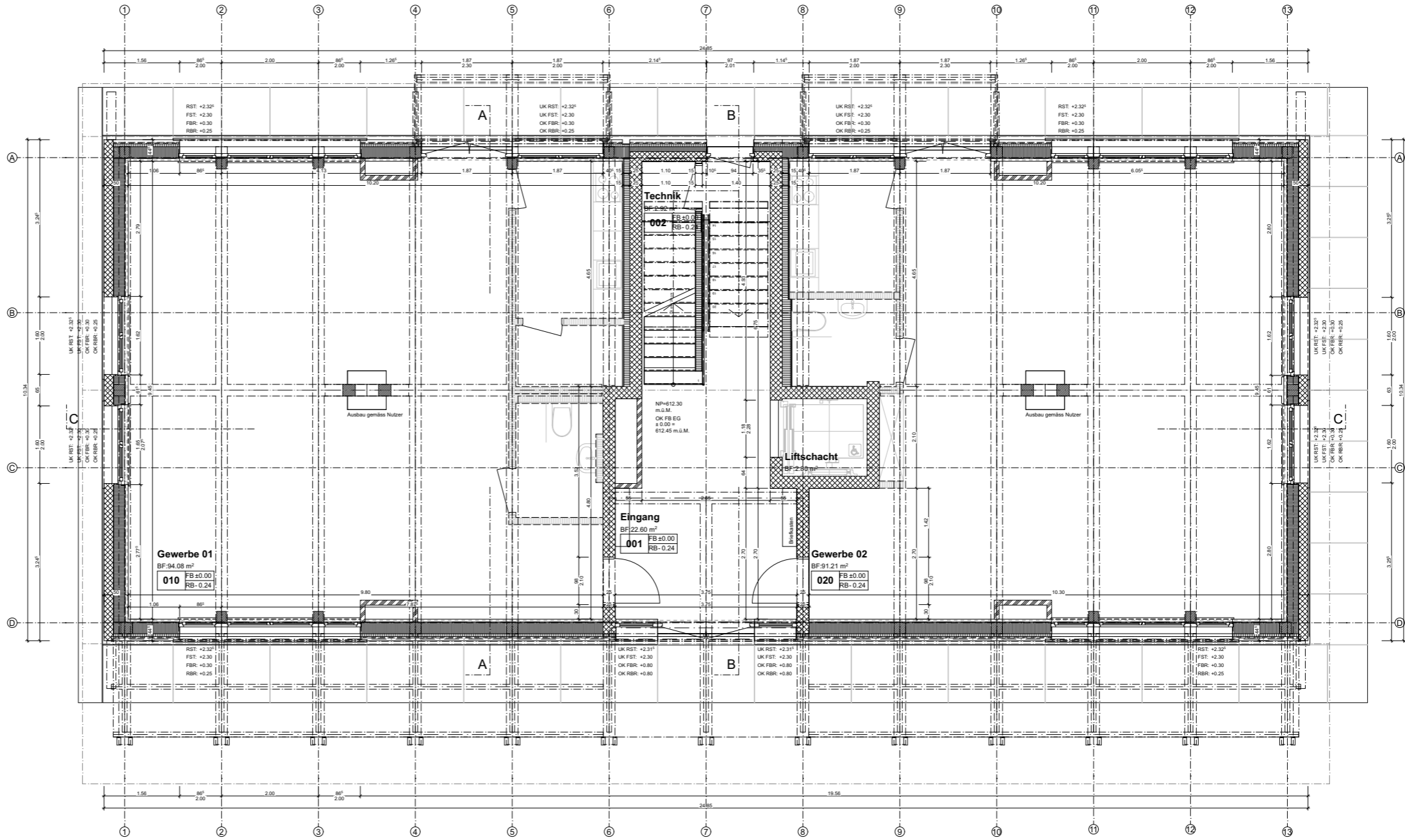
\* Detaillierte Kostenschätzung nach BKP im Anhang

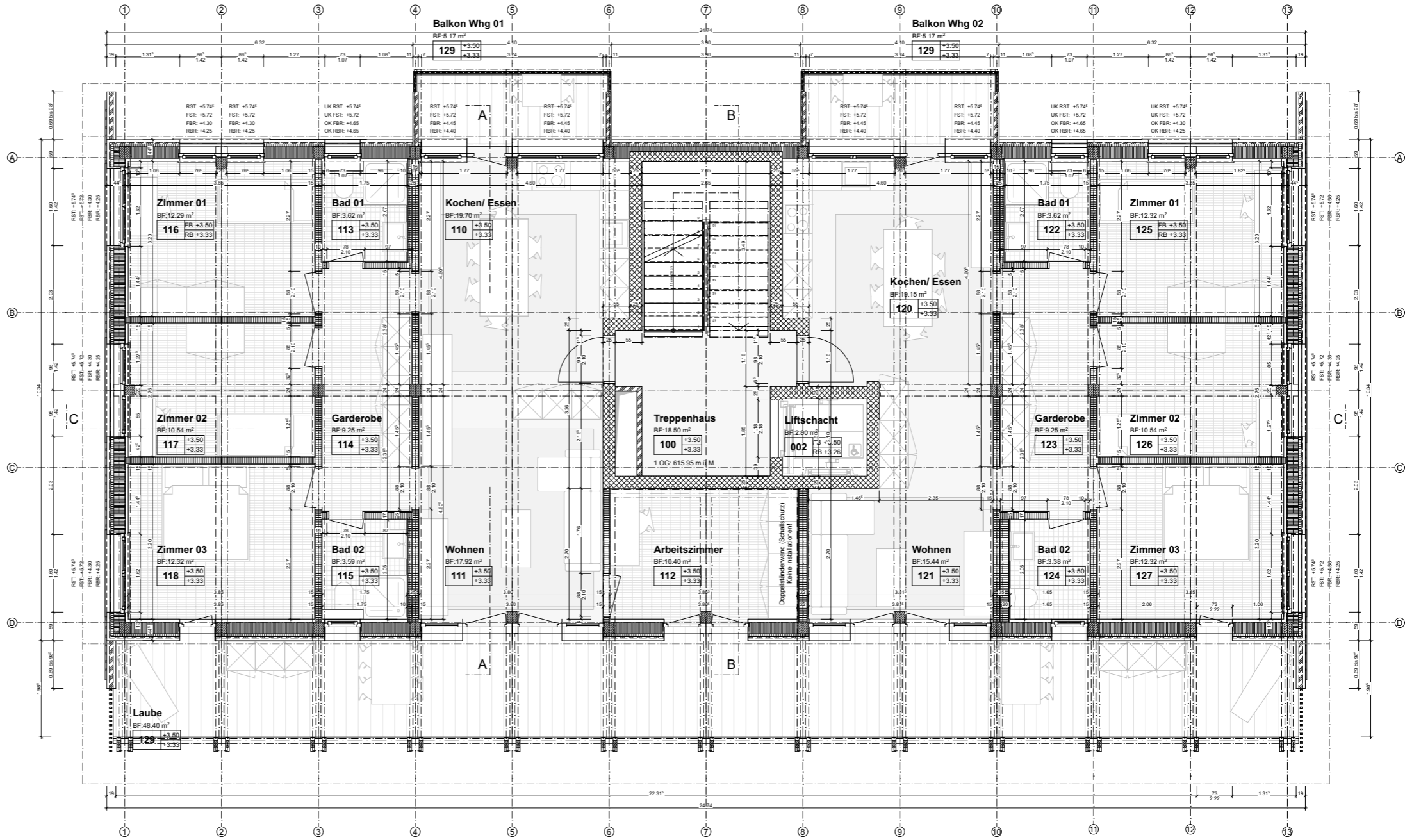
## Pläne Bauprojekt

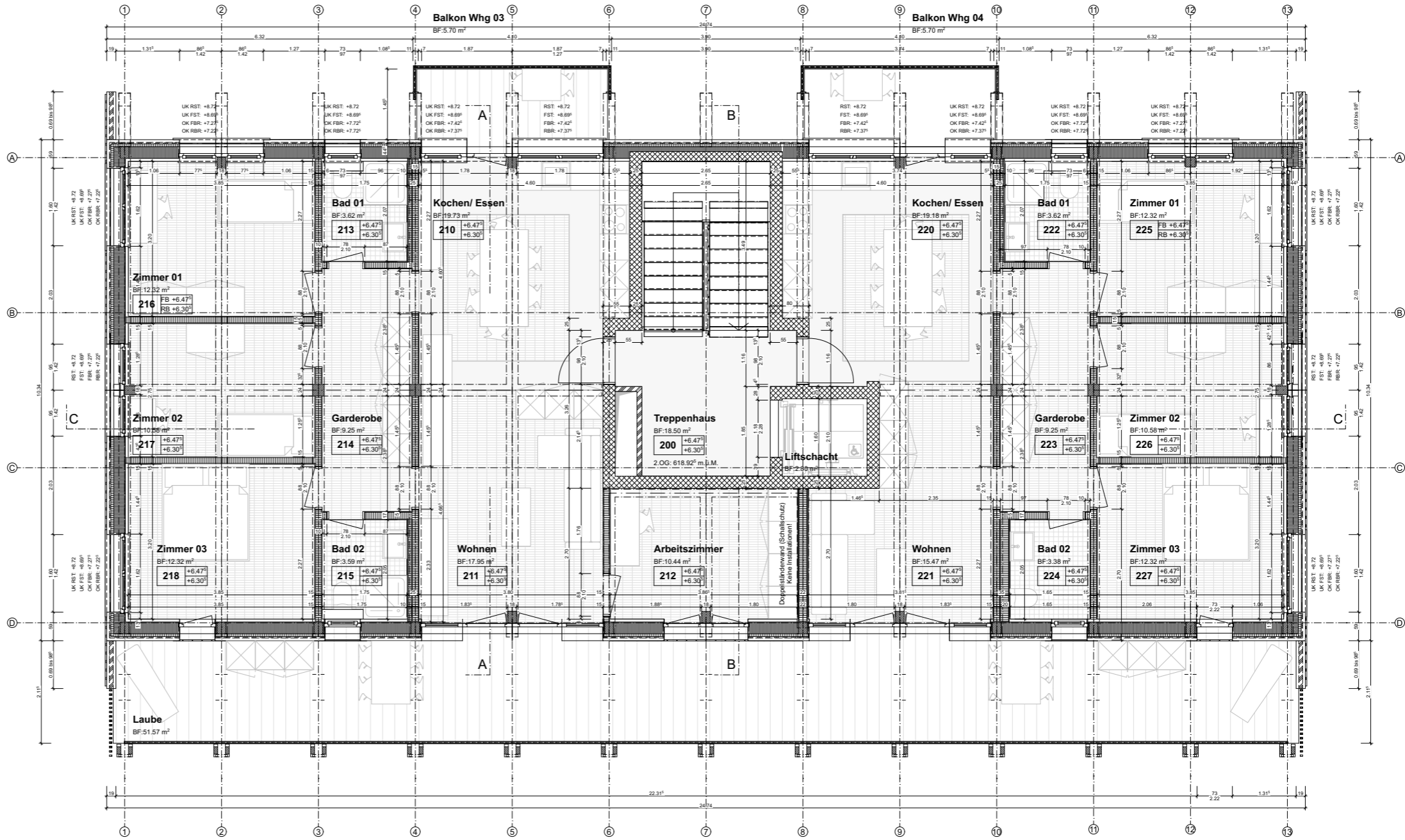


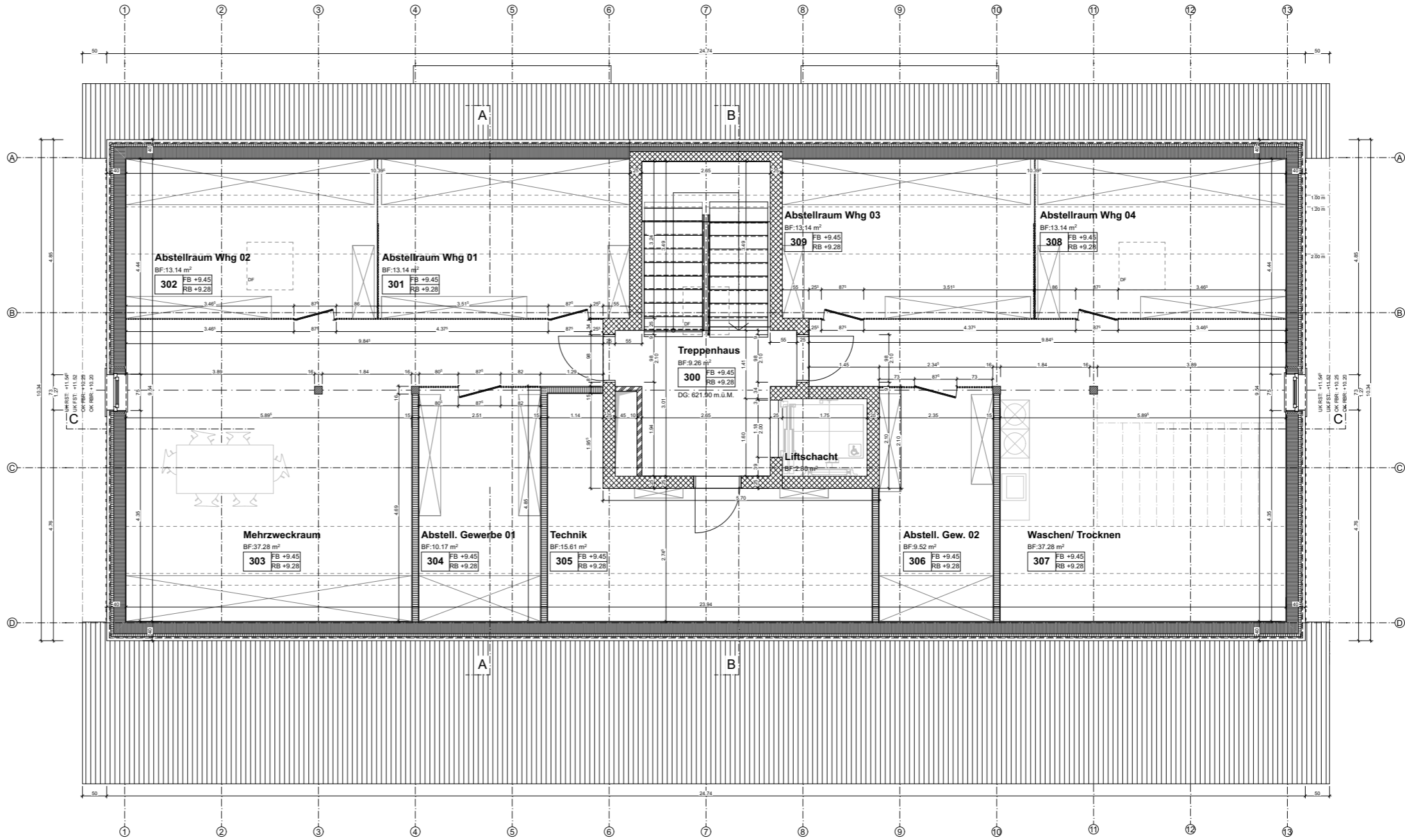


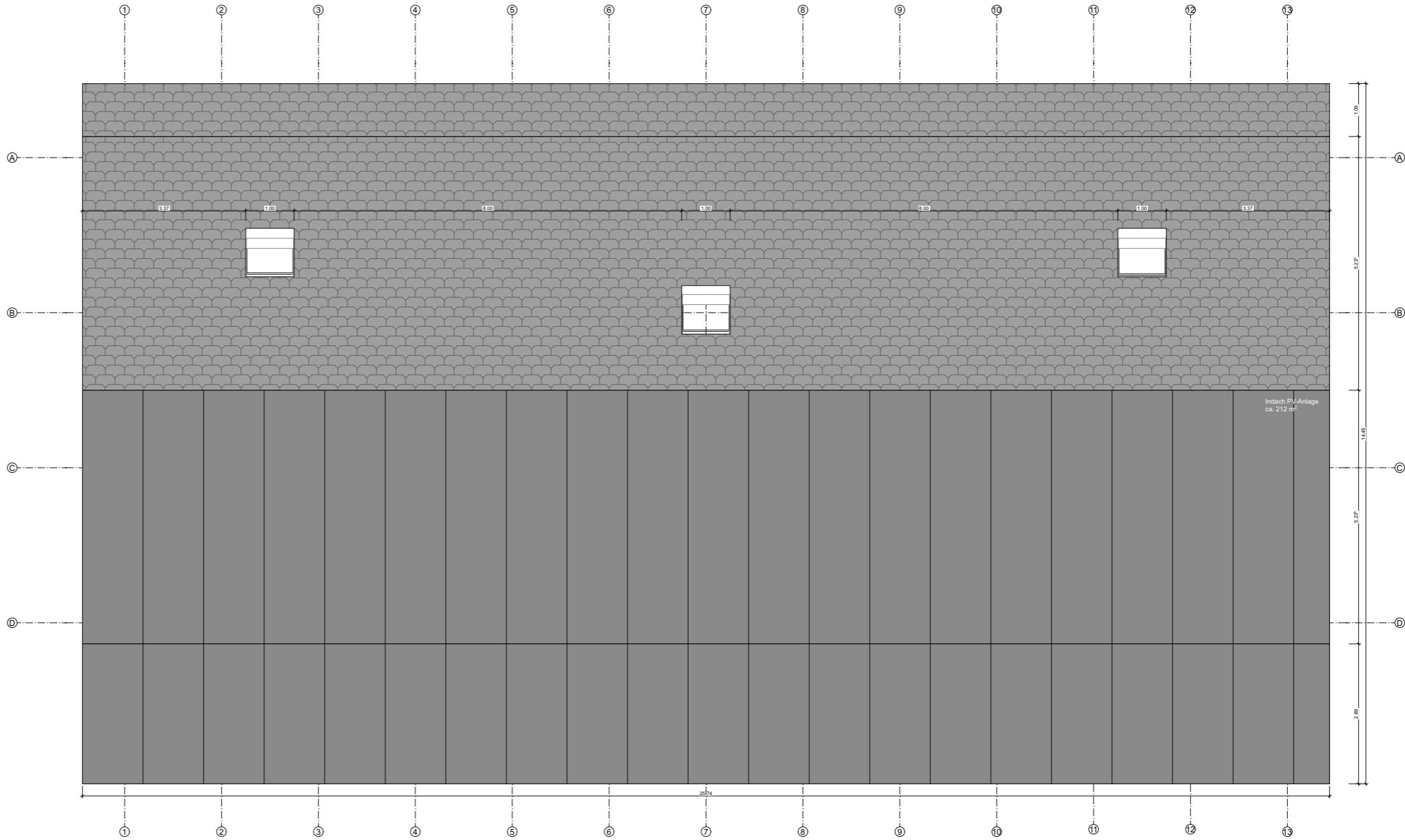




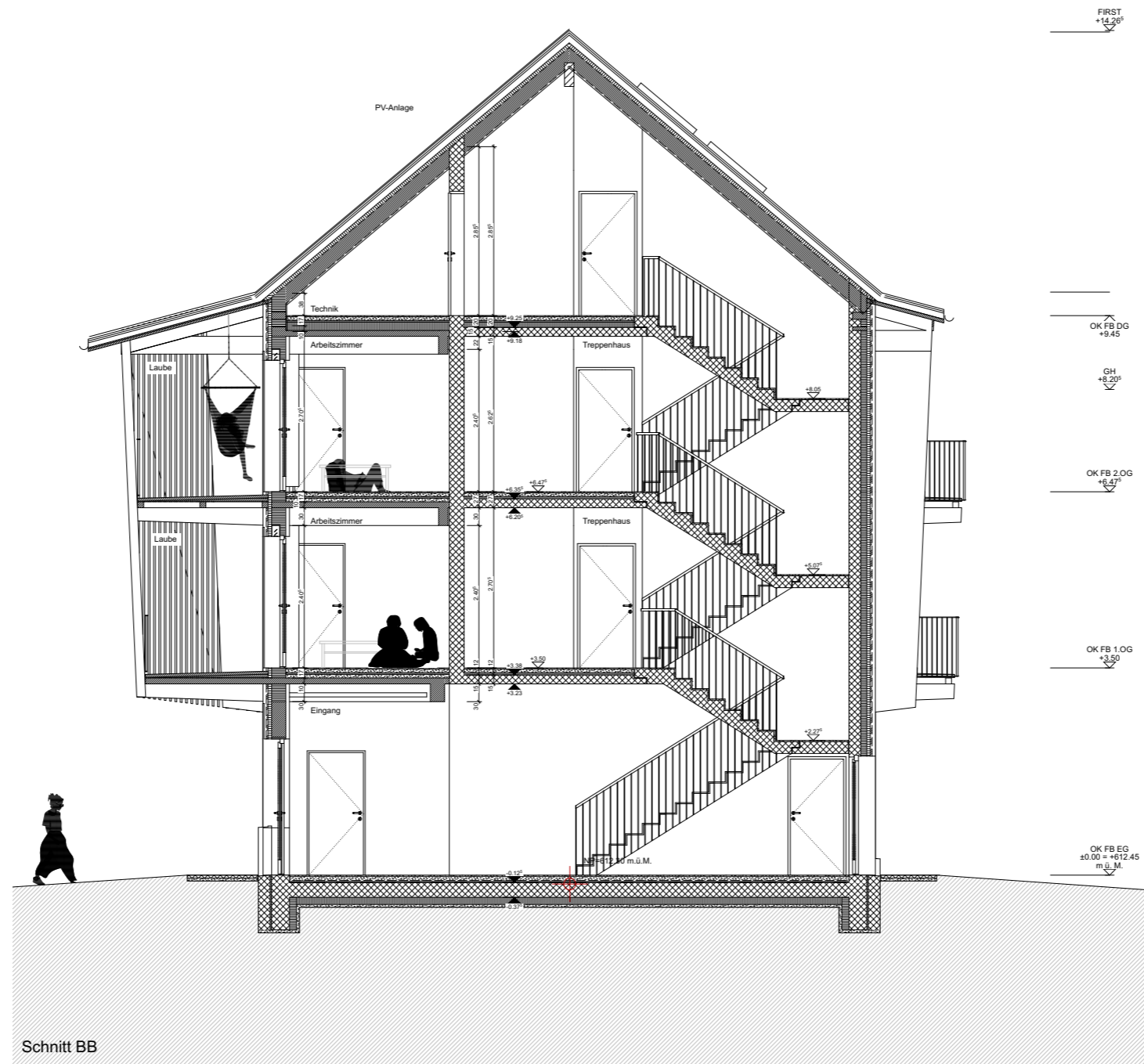


















Ansicht West



Ansicht Ost

## Materialbeschreibung

## Fassaden Süd/ Nord

01/ Sockelelement aus  
Ortbeton

02/ Fassadenverkleidung  
Holzbretter aus Fichte  
Nut-/Kamm Schalung

03/ Eingangstür  
Holz mit Glaseinschnitt

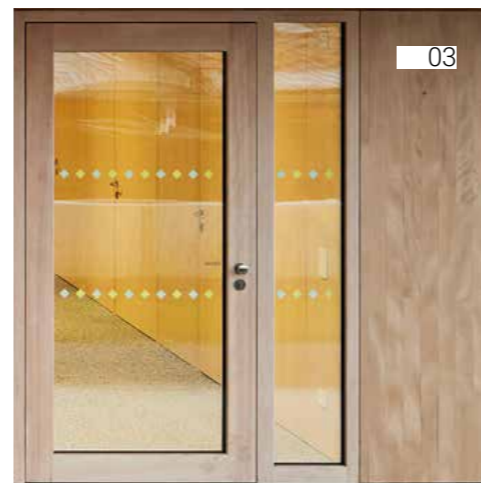
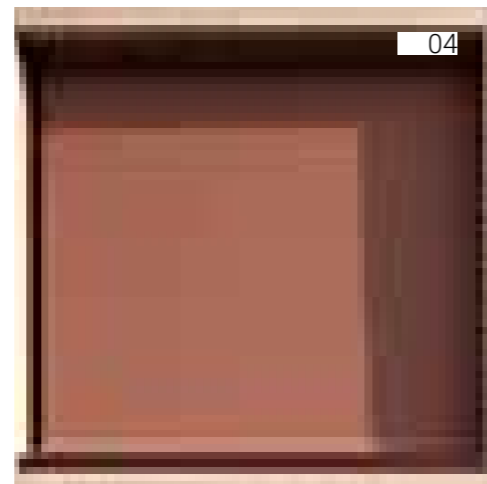
04/ Holz-Holz Fenster  
deckend lackiert, mit Stoff-  
storen, Farbe nach Wahl  
Bauherrschaft

05/ eingefräste Ornament  
oberhalb von den Türen und  
den Fenstern

06/ Laube und Balkon:  
Staketengeländer

07/ Konstruktion Laube Süd:  
Holzzangen

08/ Gesimse:  
Ortbretter, Untersicht aus  
Brettsperholzplatten  
Regenrinne: CrNi Stahlblech



## Fassaden West/ Ost

01/ Sockelelement aus  
Ortbeton

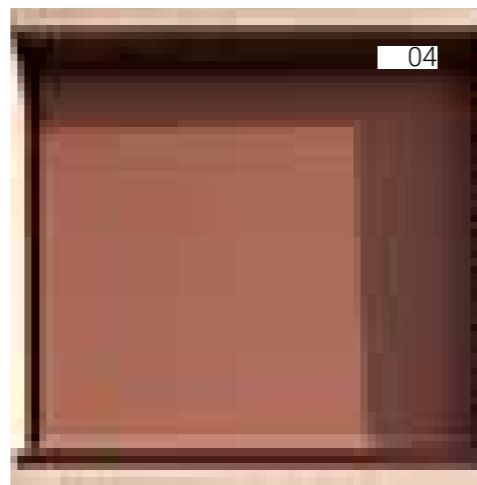
02/ Erdgeschoss:  
Sichtbeton gestockt

03/ 1. OG bis First:  
T-Deckleistenschallung aus  
Fichte

04/ Holz-Holz-Fenster,  
deckend lackiert, Stoffstoren,  
Farbe nach Wahl  
Bauherrschaft

05/ Blechschürze  
(Brandschutz)

06/ Regenrinne/ Fallrohre  
aus CrNi Stahlblech



# Eingang Treppenhaus

01/ Wände:  
Beton, Schalungstyp 2

02/ Bodenbelag:  
Hartbeton (Boden,  
Treppenläufe, Podeste)

03/ Decke:  
Beton, sichtqualität  
Abhangdecke:  
Holzwolle-Akustikplatte

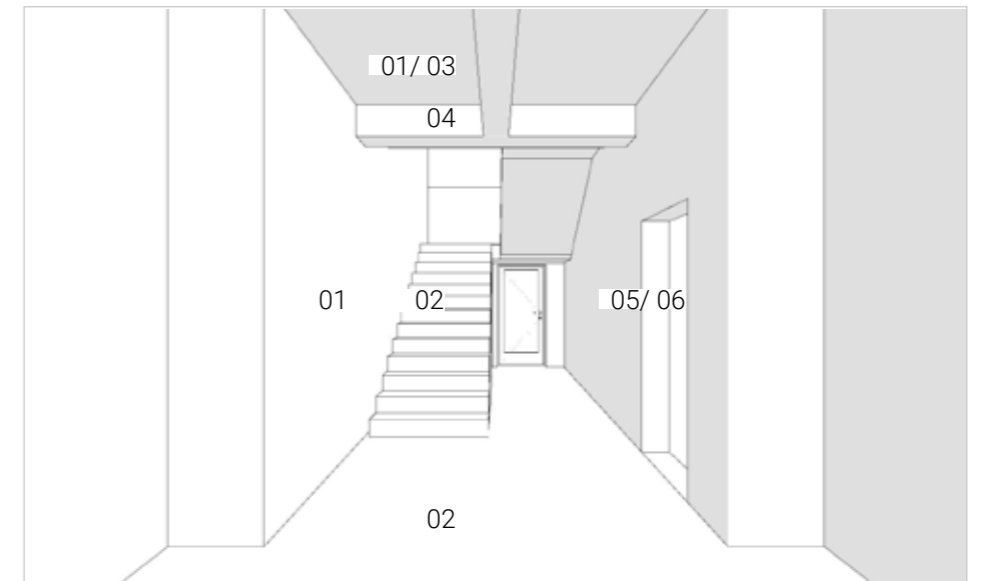
04/ Stütze und Balken:  
Brettschichtholz ohne UV  
Schutz, Holz Erscheinungs-  
klasse I

05/ Tür Lift: Edelstahl  
gebürstet

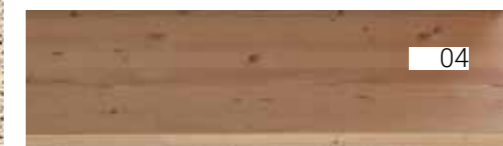
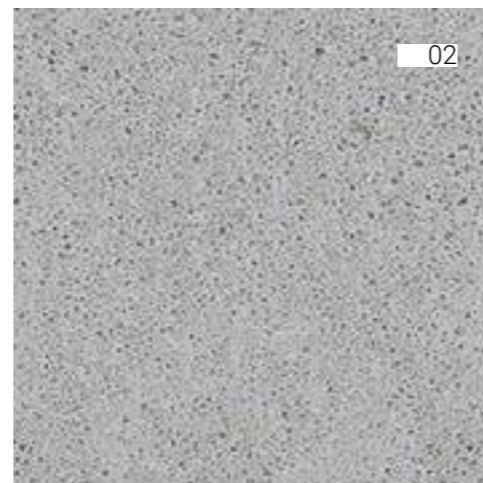
06/ Tür Gewerberäume: Holz

07/ Leuchte:  
LED mit schwarze Hülle

08/ Beschriftung Räume



Gewerbe 01



## Wohnungen

01/ Bodenbelag Wohnen,  
Schlafen:  
Klötzliparkett

02/ Bodenbelag Essen:  
Gegossener Boden,  
Anhydrith

03/ Wände:  
Wandbekleidung Weissputz

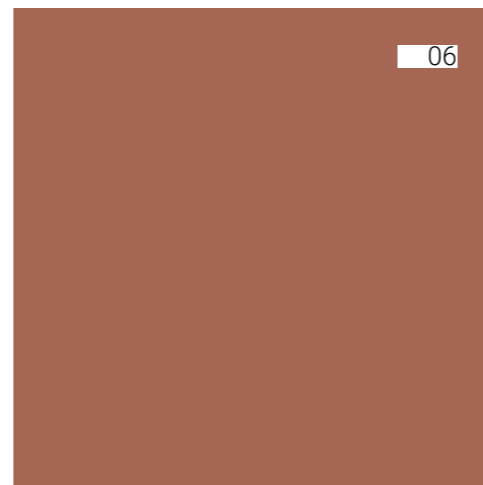
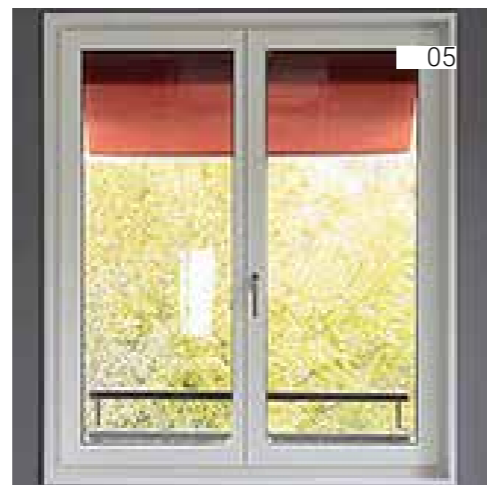
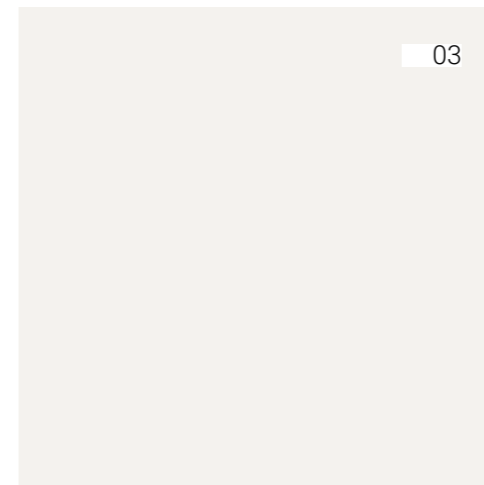
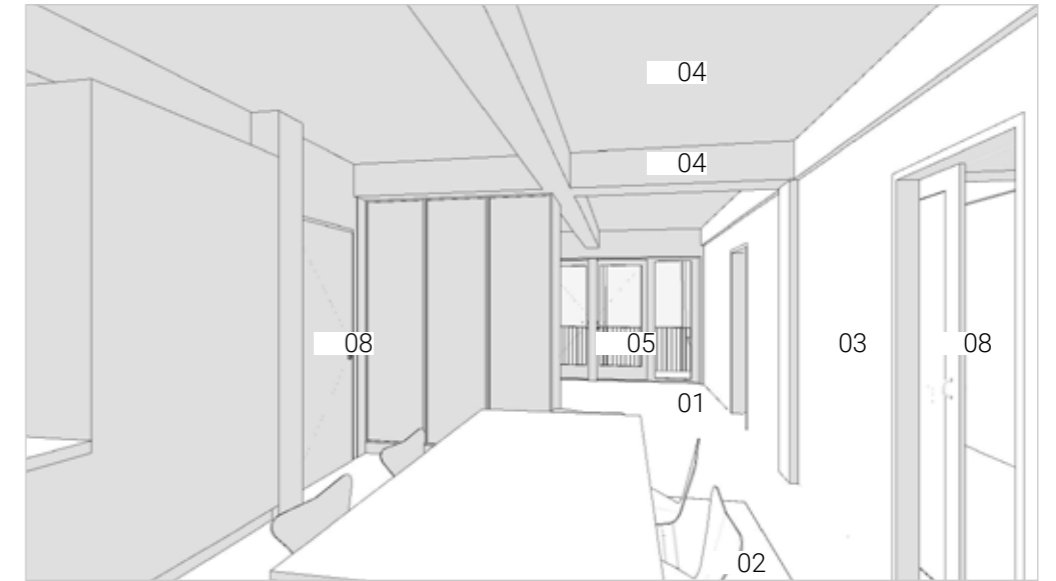
04/ Stütze, Balken,  
Untersicht Decke:  
Fichte-Brettschichtholz ohne  
UV Schutz, Holz Erschei-  
nungsklasse I

05/ Fensterrahmen innen:  
Tanne/Fichte, deckend  
lackiert, RAL 9016  
verkehrsweiss, Fenster-  
laibung, Fensterbrett und  
Fenstersims in Holz

06/ Aussenstoren:  
Stoffstoren, Farbe nach Wahl  
Bauherrschaft

07/ Bäder:  
Fliesen, Farbe und Format  
nach Wahl Bauherrschaft

08/ Innentüren  
Rahmen Massiv-Hartholz,  
Verkleidung MDF, Türblatt  
Sandwichkonstruktion, Ober-  
fläche furniert



## Anhänge

- detaillierter KV nach BKP
- Pläne Heizung Lüftung - Kempter + Partner AG
- Pläne Sanitär - Kempter + Partner AG
- Kostenschätzung HLS, 25.08.2022 - Kempter + Partner AG
- Apparentenliste 22.08.2022 - Sanitas Troesch
- Pläne Elektro - ETB Elektroplanung
- Projektdokumentation - B3 Kolb AG
- Nutzungsvereinbarung (Vorabzug) - B3 Kolb AG

