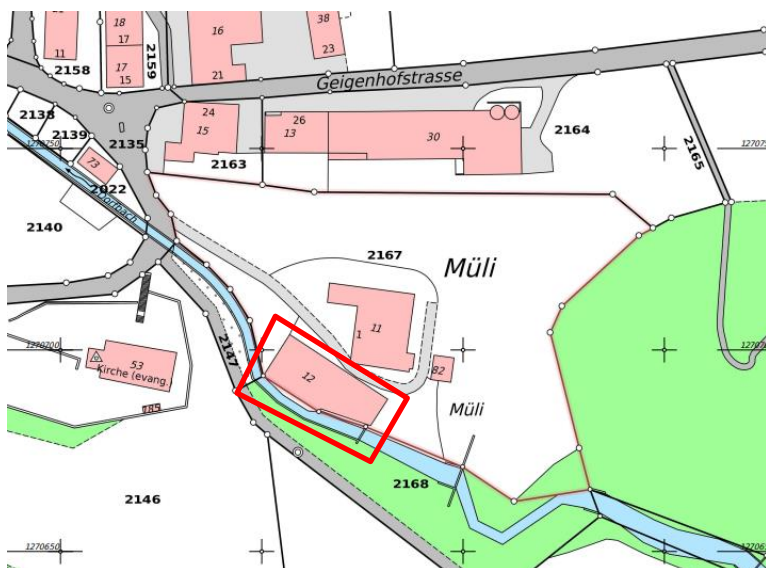


2025

Baubeschrieb Sanierung „EFH Müli“



Version 3.05 (NG)
(Bauanfrageresultate berücksichtigt)

René Berchten und Jeanine Ariana
Seestrasse 81 8266 Steckborn
rbail@bluewin.ch

13. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines / Zusammenfassung	3
1.1. Zusammenfassung von beratendem Architekt W.Keller Weinfelden	4
1.2. Resultat Bauanfrage (SS + SC)	6
1.3. Zielsetzung für die gesamt Sanierung	7
1.4. Verantwortlichkeiten	7
1.5. Substanz Risiken	8
1.6. Nutzung	8
1.7. Wald-/Gewässerabstand	8
1.8. Brandschutz + QS	9
1.9. Denkmalpflege	11
1.9.1. Fassaden	12
1.9.2. Scheunentor	12
1.9.3. Fenster/Fassadenfarben	12
1.9.4. Fenster und Türen.....	12
1.9.5. Stellungnahme zu Hinweise der Denkmalpflege vom 5.9.2025.....	13
1.10. Energiesparmassnahmen	14
1.11. Subventionen / Zuschüsse.....	14
1.12. Umgebungsgestaltung.....	14
1.13. Bauplatzorganisation.....	15
1.14. Projektablauf.....	15
1.15. Beeinträchtigung der Öffentlichkeit.....	16
1.16. Zeitdauer der Sanierung EFH.....	16
2. Ausführungsdetails (wichtigste Punkte).....	16
2.1. Abriss.....	16
2.2. Stabilisierung Tragwerk SS+SC	16
2.3. Eingriffe ausserhalb Bauzone	16
2.4. Terrainveränderungen	16
2.5. Werksanschlüsse	16
2.6. Fassaden-Änderungen (Fenster/Türen)	16
2.7. Dach-Änderungen (Dachfenster/Gauben)	16
2.8. Innenraum-Änderungen.....	17
2.9. Alte Gülle-Grube.....	17
2.10. Treppenhaus + Liftschacht	17
2.11. Heizung / Brauchwasser	17
2.12. Brandschutz.....	19
2.13. Dacheindeckung und Dachsicherheit	19
2.14. Elektroinstallation	19
2.15. Schwimmbad + SPA	19
2.16. Energetische Dämmung, Energienachweis	20
2.17. Parkplätze / Garagen	21
3. Alternative Energie	21
4. Anhänge	22
Kadasterplan.....	22
Zonenplan.....	23
Werksleitungen Abwasser (Gemeindeplan)	23
Werksleitungen Brauchwasser (Gemeindeplan)	24
Werksleitungen Elektro (Gemeindeplan)	24
Werksleitungen Telefon (Gemeindeplan)	25

Werksleitungen Übersicht Sanierung	26
Alt/Neu Baupläne (Übersichten)	31
Alt/Neu Baupläne (Grundriss)	34
Alt/Neu Baupläne Schnitte	39
Alt/Neu Fassaden-Pläne	45
EFH Nutzung	49
Protokoll Vorortbegehung Brandschutz vom 16.4.2025	50
Protokoll «Besprechung Umbau Scheune 24.7.25, 10.00 – 10.40 Uhr, Büro Keller, Weinfeld»	52

Antrag

Wir bitten höflich um Kenntnisnahme unserer Baueingabe der «Sanierung NG-Müli» eines als Gebäudekomplex und seiner geographischen Lage, wertvollen Objektes, welches ansonsten weiterhin dem Zerfall ausgeliefert wäre.

Wir beantragen die Bewilligung zur sanften aber wirtschaftlich tragbaren Sanierung.

Steckborn, 14. September

René Berchten

Jeanine Ariana

1. Allgemeines / Zusammenfassung

Der Kauf der Parzelle 2167, «Müli Hüttlingen» umfasst alle Gebäude

Diese Baueingabe beinhaltet nur, dass wir innerhalb ca. 2 Jahren die Nebengebäude als unser EFH sanieren/ausbauen (Gebäude SS + SC), die Baubewilligung aller Ämter wurde mit «kleinen Einschränkungen in Aussicht gestellt» (Bauanfrageresultat).

Nach Baubewilligung wird die Planung der Baueingabe für Phase 2 (Haupthaus und Sägerei) angengangen.

Das Projekt wird in der Hauptsache durch Eigenleistungen in Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben realisiert.

Material und Fremdarbeit wird auf 250'000 CHF budgetiert (ohne Eigenleistungen).

Zur Begriffsdefinition: in diesem Baubeschrieb benennen wir die verschiedenen Gebäudeteile wie folgt:

- | | | |
|------------------|----|--|
| - Haupthaus | HH | Das dominante hohe Haupthaus (Müli) |
| - Sägerei | SA | westlich am HH angebauter Sägerei und Zwischenbau mit der Wasserturbine |
| - Stall/Speicher | SS | Stall/Speicher östlich des Haupthauses angrenzend an den Chirchtobelbach |
| - Schopf | SC | Schopf angebaut an Stall/Speicher östlich des angrenzend an den Chirchtobelbach |
| - Unterstand | US | Unterstand/Lager in Landwirtschaftszone |

Neben-
Gebäude



Im Anhang sind alle Pläne (kein definierter Massstab) eingefügt, damit dieses Dokument eine in sich geschlossene vollständige Dokumentation darstellt.

ONLINE

Die gesamten Baueingabe Dokumente sind online einsehbar unter
<https://www.alti-muehli.ch/dokumente?dir=619>

1.1. Zusammenfassung von beratendem Architekt W.Keller Weinfelden

Das Ökonomiegebäude der Mühle Hüttlingen soll saniert und ausgebaut werden - die ehemalige Scheune für Wohnzwecke und der östliche Anbau als Hallenbad (EG) und Therapieraum mit Nebenräumen (1.OG). Im Erdgeschoss sind in der nur unwesentlich veränderten vorhandenen Struktur verschiedene unbeheizte Nebenräume untergebracht. Im vorhandenen Untergeschoss befindet sich die Haustechnik mit einer Stückholz- / Pellet - Heizung für das ganze Areal.

Das erste Obergeschoss der Scheune und das Dachgeschoss dienen dem Eigentümer als Wohnung.

Da die gesamte Liegenschaft hindernisfrei und behindertengerecht ausgestaltet werden soll, ist vorgesehen, den Boden des 1. Obergeschosses zu einer durchgehenden Ebene zu ergänzen.

Umgang mit der bestehenden Substanz

Das Ziel ist, möglichst wenige Eingriffe in die bestehende Substanz vorzunehmen. Wo sie schadhaft ist (Holz), soll sie mit entsprechenden neuen Materialien repariert oder ergänzt werden (kein «Altholz»).

Es soll möglichst viel der bestehenden Konstruktion sichtbar bleiben. Dazu sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Platzieren von neuen Innenwänden (inkl. Liftschacht) neben die vorhandenen Stützen / Bundbalken / Binder.
- Westfassade: Aussendämmung, Fachwerk bleibt innen sichtbar. Fenster sind so platziert, dass wenig Fachwerk betroffen ist.
- Südfassade: Innerer Glasabschluss als Wärmedämmperimeter, Aussenwand bleibt unverändert sichtbar.
- Dach: «Überdach-Dämmung», gesamte innere Dachkonstruktion bleibt sichtbar / überprüfbar.

Die Aufschieblinge ermöglichen es, den Dachrand traufseitig in seinen Dimensionen unverändert beizubehalten. Der Ortgang wird gleich ausgebildet wie bisher (auskragende Dachlatten mit Ziegelleiste).

- Freihalten der Dach-Fusspunkte mit den attraktiven Vorstickerkonstruktionen durch Zurücksetzen der Dachgeschossböden und Belichtung durch Glasziegel von oben, siehe Schnitt SS1.

Neue Elemente (Verglasung Eingangsbereich etc.) sind in einer zeitgenössischen Formensprache vorgesehen.

Tageslicht

Die vorhandene Scheune weist naturgemäss wenige Öffnungen auf. Mit Ausnahme der Westfassade und einem neuen Fenster nach Südosten sind keine zusätzlichen Öffnungen in den Fassaden vorgesehen. Der Hauptzugang erfolgt durch die vorhandene Öffnung am Ostende der Nordfassade.

Das Gebäude wird weitgehend «von Innen» mit Tageslicht versorgt, durch Glasziegel im Traufbereich. Südseitig ist der Einzug einer Glasfassade im Innern vorgesehen, die auch die Funktion der Wärmedämmung übernimmt. Nordseitig reichen die Räume bis unter das Dach, das Unterdach ist in diesem Bereich transparent und wärmedämmend ausgebildet.

Einzelne Dachfenster, wo aus wohnhygienischen Gründen auf eine Durchlüftung nicht verzichtet werden kann, werden dachbündig eingebaut.

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung soll so platziert werden, dass sie möglichst wenig bestehende Substanz verdeckt:

- Fussboden 1.Obergeschoss: zwischen der neuen Balkenlage
- Westfassade: Aussen auf Fachwerkwand, nicht mehr als 10 cm über die Sockelmauer vorstehend.
- Südwand: als innerer Glasabschluss.

- Ostwand: nur wo nötig ausserhalb Anschluss Anbau. Fachwerkwand bleibt von Innen grösstenteils sichtbar.
- Nordwand: als innere Aufdoppelung zwischen statisch notwendigen Verstärkungen der maroden Fachwerkwand.
- Dach: als «Aufdach-Dämmung». Dachränder bleiben schlank.

Mit den vorgesehenen Massnahmen wird versucht, den Charakter der Liegenschaft weitestgehend zu erhalten und trotzdem eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen.

12.8.2025, Werner Keller, Architekt, Weinfelden

1.2. Resultat Bauanfrage (SS + SC)

Gemeinde

- Steht positiv zu unserem Sanierungsvorhaben
- Hat mit Waldbehörde die Umnutzung der «SS+SC Gebäude» in ein Einfamilienhaus besprechen/erwirkt

Denkmalpflege

- Grundsätzlich positive (gem. Bauanfrage Begehung, siehe Protokoll)
- Übernutzung «SS+SC Gebäude» muss geändert werden, Vorort haben wir dem zugestimmt, hier wird Einfamilienhaus für Eigner und Wirtschaftsräume geplant
- Dachfenster mit Lamellen sind möglich
- Keine Schützenswerte Objekte (ISOS kein Erhaltungsstatus), NHG Wertvoll im Zusammenhang des Müli Ensemble.
- Art und Weise der Fassaden und Dach werden erhalten/restauriert

Wald- und Forstamt

- «SS+SC Gebäude» NG nur zulässig als EFH

Jagd- und Fischereiaufsicht

- Bachnutzung aufgrund eingetragenes Quellrecht
- Konzession muss beantragt werden

Amt für Raumentwicklung

- Keine Einwendungen

AfU Gewässerschutz

- Vorgaben für Lagerung Pool-Desinfektions-Chemikalien, müssen getrennt mit chemisch beständigen Auffangwannen, gelagert werden.
- Diese Vorgabe ist planerisch umgesetzt

AfU Wasserbau

- Aussen Parkplätze, Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden. Abstand von Bachmitte mind. 6m.

AfU Gewässerschutz

- Oberflächenwasser, versickert in Wassegebundener Oberflächendeckung
- Dachwasser wird über Abscheider und Sammelbecken in ehemaliger Güllengrube gespeichert. Überlauf über Kiessandfilter direct in Bach.
- Wurde noch nicht beantragt

AfU Gewässerqualität

- Keine Einwendungen

AfU Boden

- Keine Einwendungen

GVTG

- Minimaler Hochwasserschutz (Bach) ist eingeplant, muss noch mit GVTG abgesprochen werden.

Werkbetriebe

- Parzelle ist an Abwasserkanalisation angeschlossen.
- Brauchwasseranschluss ist vorhanden.
- Telefonanschluss mit Oberleitung, Anschluss ungenügend !

1.3. Zielsetzung für die gesamt Sanierung

Der alte und erhabene Traditionsbau in ländlicher Zone soll in seiner Substanz und grösstenteils auch in seinem Aussehen erhalten werden und zur ruhigen naturnahen Wohn- und Arbeitsoase werden. Auch werden wir von einem philanthropischen und inklusiven Ansatz in unserer Haltung geleitet! Insbesondere ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen sollen in einem schönen naturbelassenen Umfeld leben und auf unsere unentgeltlichen Mithilfe rechnen können.

Die Wassernutzung des «Chirchtobelbach» soll wie früher zur Energieerzeugung und Speisung des Hallenbadwasser genutzt werden. Entsprechende Konzessionsanträge werden folgen.

Das Quellrecht soll beansprucht werden.

Alle sanierten Gebäude sollen bestmöglich gedämmt werden und mit einer zentralen Haustechnik (UG Stall/Speicher, bereits vorhandenes UG) versorgt werden (Stückholz/Pellet-Heizung, Wärme-/Brauchwasserpeicher, Notstromversorgung für Haustechnik und Notbeleuchtung, Regenwassernutzung, Notkochstelle)

Wald und Landwirtschaftszone sollen gepflegt und genutzt werden.

1.4. Verantwortlichkeiten

Projekt-Ideen	Jeanine Ariana + René Berchten,
beratend	Bauämter, Denkmalpflege, Feuerschutzbeauftragte, Gemeinde
beratend	Architekt Werner Keller, Weinfelden
Projektzeichnungen+	
Baubeschrieb	bbs coaching rené berchten (dipl.el.Ing.HTL, CAS-Brandschutz)
Projektleitung	bbs coaching rené berchten (dipl.el.Ing.HTL, CAS-Brandschutz)
Brandschutz	QSS1 (keine Anforderungen an Tragwerk, Gebäudeabstand !!!) QS-Verantwortlicher René Berchten (CAS Brandschutz im Holzbau)
Energieplanung	bbs coaching rené berchten (dipl.el.Ing.HTL, CAS-Brandschutz)

1.5. Substanz Risiken

Die zusammengebauten Gebäude «Stall/Speicher» + «Schopf», welche als EFH genutzt werden sollen, sind substantiell nicht ganz ohne Risiken oder Schwachstellen:

- SS: Spannriegel in beiden Richtungen wurden im Tenne-Bereich gegen Scheune entfernt, was bewirkte, dass die Fachwerke (Hofseite, Bachseite und gegen Scheune) sich geneigt haben. Eichentragwerksbalken gegen Scheune ist aufgebrochen vor nicht allzu langer Zeit, da kein Heustaub sich in der Spaltlücke befindet.
- SS: bei einer Stuhlsäule gegen den Bach ist der Spannriegel im Bereich Spannriegel/Wand, völlig vermodert (Undichtigkeit)
- SS: Tragwerksecke (Fachwerk), gegen Bach und Schopf ist völlig verrottet wegen Undichtigkeit.
- SS: Auflager Sparrenfusspunkte gegen Bach durch Undichtigkeit verrottet
- SS: Fachwerkwand, Fachwerkbalken sind sehr stark von Holzwurm geschwächt.
- SS: Fachwerkständer sind im unteren Bereich nach Innen sehr stark verrottet, aussen nicht sichtbar.
- SS: Alle Dielen-Böden sind marode und zum Teil nicht mehr trittsicher (Undichtigkeit)
- SS: Die Bruchsteinmauer gegen Westen ist stark beschädigt/ausgewaschen, da die darüberliegende Bretter-Verschalung keinen Überstand hat und seit Jahrzehnten das Dachablaufrohr defekt ist.
- SS: Efeu hat dicke Wurzeln ins Bruchsteinmauerwerk getrieben (West- und Bachseite).
- SC: Der OG-Boden inkl. Tragwerk gegen SS ist vollständig verrottet, Auflager sind zum Teil nur noch 1cm oder Balken bereits gebrochen.
- SC: Querträger, welcher die Kehlbalckenkonstruktion (gegen SS) stützt, ist auf Bachseite «freischwebend».

Für uns als Eigentümer sind dies Herausforderungen, aber wir wissen, wie diese nach Handwerkskunst behoben werden können, bevor mit dem eigentlichen Ausbau begonnen werden kann.

1.6. Nutzung

Eignerwohnung	SS	OG+DG	Eignerwohnung
Lager J.Ariana	SS	EG	Eigner J.Ariana
Werkstatt M + H	SS	EG	Eigner R.Berchten
Fahrradraum	SS	EG	Eigner
Fitness/Freizeit	SC	EG	Schwimmbad
Atelier	SC	OG	Lerntherapie-Atelier J.Ariana
			Einzeltherapie
			max. 2 Pers. Im Raum
Technik/Heizung	SS+SC	UG	Eigner
Garagen	SS	1	Eigner
Parkplätze	aussen	2	Eigner
	aussen	3	Besucher/Kirchgänger

1.7. Wald-/Gewässerabstand

Hier gilt der Bestandes Schutz auch bei einer Umnutzung unter Vorbehalt der Übernutzung und Verlagerung der viel genutzten Räume auf die Bach abgewandte Seite. Durch eine teilweise Realisierung des «Haus in Haus Konzeptes», markant gegen Süden (Bach/Uferbestockung) und minimal gegen Nord und Ost (nach aussen kippende Fachwerkwände ab OG), wird eine klimatische Pufferzone gegen das Bestandes-Fachwerk gebildet. Die zwei vorgeschriebenen Parkplätze liegen in der Freihaltezone mit einem Abstand zur Bachmitte von $\geq 6\text{m}$.

1.8. Brandschutz + QS

Wir legen sehr grossen Wert auf den Brandschutz, dokumentieren die Massnahmen und bitten jeweils den Brandschutzbeauftragten der Gemeinde oder eine neutrale QS-Stelle, die einzelnen Massnahmen zu kontrollieren.

Das EFH Projekt (Keine Anforderungen an Tragwerk) fällt aus unserer Sicht unter die Qualitätssicherungsstufe QS1 (Brandschutzrichtlinien 3.3.1), besondere Brandrisiken bestehen nicht (Brandschutzrichtlinien 3.4.1.)

[Dokument „Brandschutzrichtlinien, Qualitätssicherung im Brandschutz“, Link ["http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/11-15_web.pdf"](http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/11-15_web.pdf)]

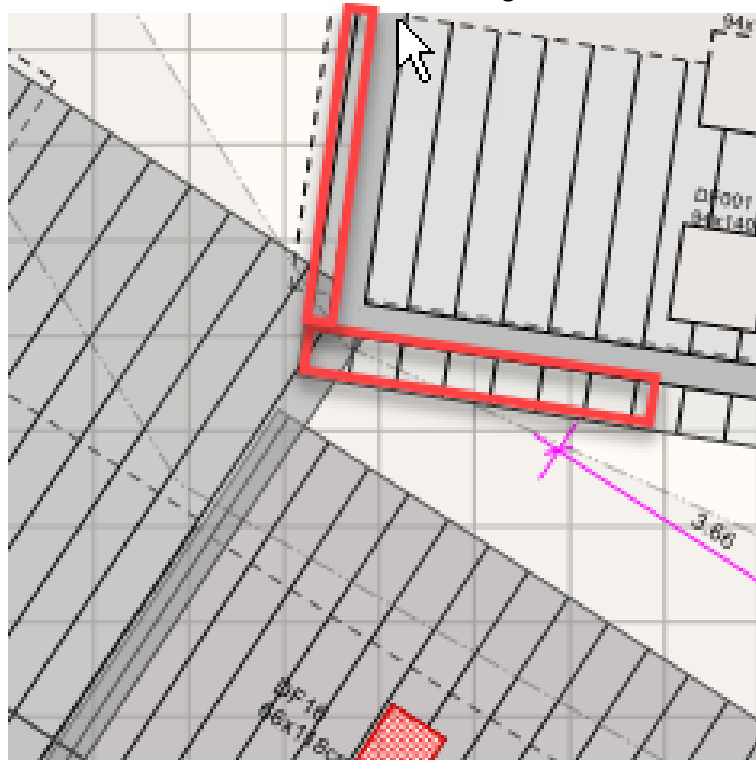
Am 16.04.2025 fand eine Vorortbegehung mit

- Frau Blumer (Brandschutzbeauftragte der Gemeinde Hüttlingen)
- Herr Emanuel Tanner (Kaminfeger, Feuerungskontrolleur, Brandschutzfachmann, Feuerungsfachmann mit Eidg.FA)

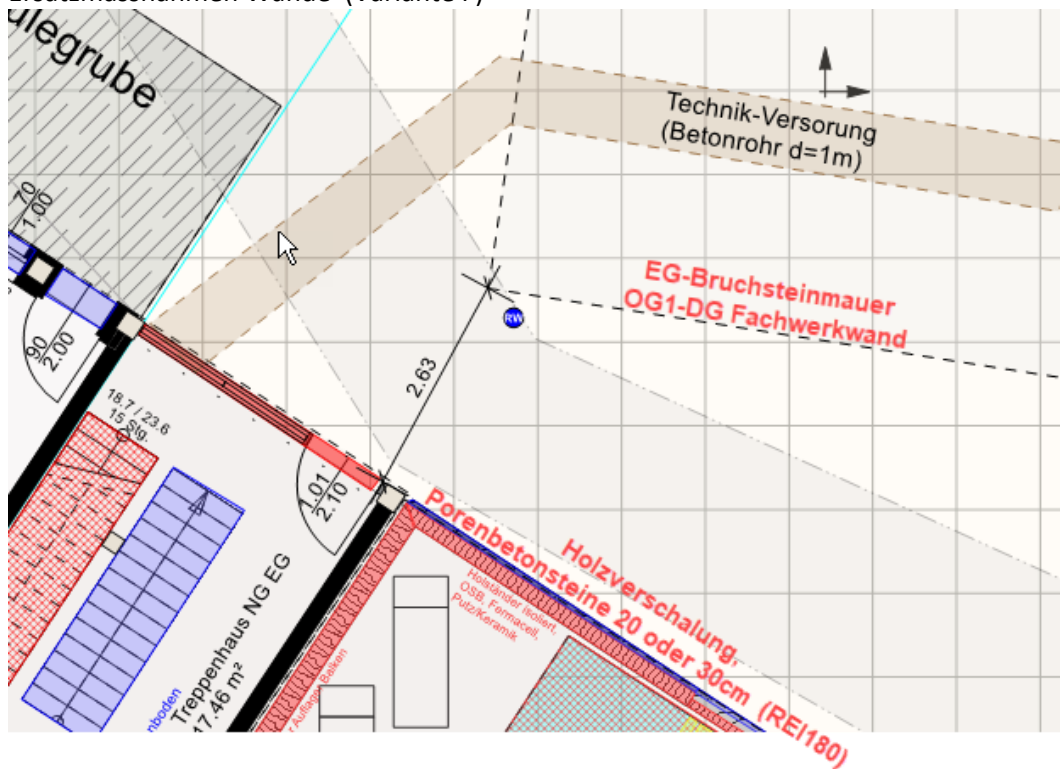
statt, das genehmigte Gedächtnis-Protokoll ist im [Anhang](#) veröffentlicht.

Wir treffen folgende Massnahmen:

- «Vertikaler Fluchtweg» Treppenhaus; Metalltreppen, Wand-, Boden- und Deckenbelag RF1, Deckenbalken 17x25cm im EG sichtbar
- Massnahmen, verringerter Gebäudeabstand zu HH (2.6m)
 - o Dachuntersicht HH: Fermacell-Verkleidung



- Ersatzmassnahmen Wände (Variante F)



- Vorbereiten BMZ.
(Einbau, wenn restliche Gebäude eine Sanierungsbewilligung erhalten)

Weitere Angaben, siehe separates Brandschutzkonzept.

1.9. Denkmalpflege

Unsere Planung basiert auf den Resultaten der Bauanfrage und der damit verbundenen Vorortbegehung mit Denkmalpflege und Gemeinde (Protokoll genehmigt 11.7.2024).

Unter Anderem dient uns als Planungs-Grundlage das Merkblatt über «energetische Sanierungen am Kulturobjekt» der Denkmalpflege St. Gallen, «Scheunen ungenutzt-umgenutzt» der Denkmalpflege Thurgau und unsere Erfahrungen bei der Sanierung der «alte Apotheke» in Steckborn (Seestrasse 81), ein Gebäudekomplex mit 1'900m3 Volumen.

Im Weiteren verweisen wir auf die Protokolle der Besprechung vom 24.7.2025 mit Denkmalpflege, Architekt Herr W.Keller (Weinfelden) und uns.

In unserem ersten Projektvorschlag, welcher als Grundlage für die Vorortbegehung (Denkmalpflege TG und Baubehörde) diente, wurde darauf geachtet, dass die Gebäude und Umgebung in ihrer Erscheinung erhalten bleiben.

Durch unserem beratenden Architekten «W.Keller Architekturbüro Weinfelden», sind markante Ergänzungen in Planung und Konzeption eingeflossen.

- Die Gebäude sollen in ihrer Grund-Substanz erhalten werden, Altes erhalten/hervorgehoben und Neues gezeigt werden.
- Die heutigen Fassadenholzverschalungen werden nachgebaut, innen aber im Trockenbau thermisch isoliert.
- Äussere Transmissionen und bäuerliche Objekte bleiben, im Kuhstall werden Futtertrog und Gatter bleiben, alte Türen/Tore werden wenn möglich erhalten, innen evtl. mit neuer Türe/RH-Fenster.
- Möglichst wenig neue Fensteröffnungen, zum Teil mit vertikal Stäben versteckt, wenige, aber nötige Dachfenster.
- Gegen Süden ein Glasziegel-Band (oder ähnliche Lösung), welches die klimatische Trennzone (Haus in Haus) überdeckt und Licht für OG1 und DG in die Räume bringt. Analoges in einem Teilbereich der Nordfassade.
- Die ursprüngliche Wassernutzung soll weiterhin als Energieproduzent erhalten/reaktiviert werden, schliesslich war der Gebäudekomplex eine wasserbetriebene Mühle und Sägerei. Entsprechende Konzessionsgesuche werden später eingereicht.
- Im Innenbereich, inkl. Fenster, Türen, sind keine wirklich alten und erhaltenswürdigen Bauteile vorhanden (Stall/Speicher + Schopf), ausser:
 - o SS-Gebäude Art und Erscheinungsbild (NHG)
 - o EG-Teilung
 - o Bohlen-Wände im EG
 - o Katzenkopfplasterung im UG-SS
- Die Dämmung soll innen erfolgen, EG nicht gedämmt.
Zwischensparen Dämmung des Daches

1.9.1. Fassaden

Alle Fassaden werden in Ihrer Art und Weise erhalten und weitgehend saniert.

Gebäudelüftungsöffnungen im Fachwerk bleiben erhalten.

Bestehende Holzverkleidungen werden mit naturbelassenem Holz ersetzt.

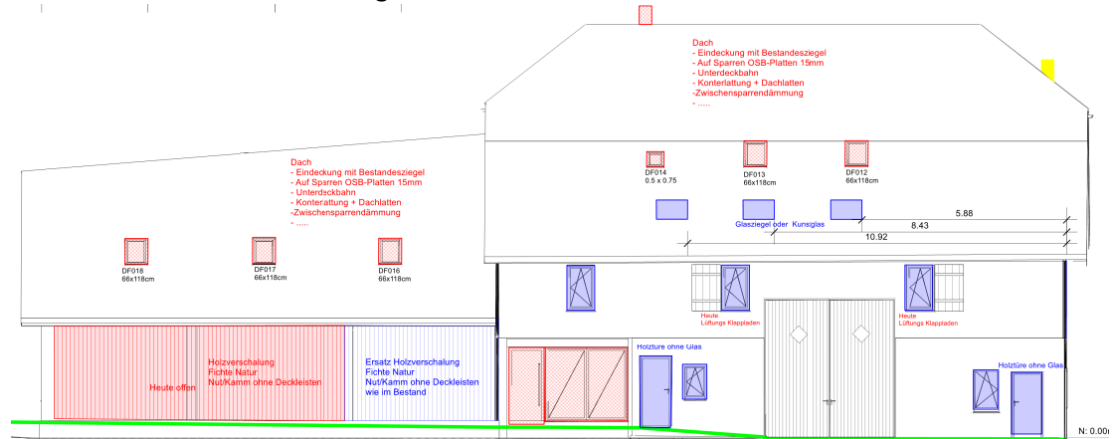
Neue Holzfassaden werden mit naturbelassener vertikaler Holzverschalung (Nut und Feder) gebaut.

Gebäudesockel + Bruchsteinmauern, werden weitgehend saniert.

Siehe «Ampel-/Massnahmen-Pläne»

1.9.2. Scheunentor

Das Scheunentor wird ertüchtigt und automatisch öffnenbar sein.



1.9.3. Fenster/Fassadenfarben

Gefache und Sockel (wenn verputzt), werden in Bestands-Farbe gestrichen.

S2502-Y



Fenster

Vorschlag

1.9.4. Fenster und Türen

Es sind keine erhaltenswerten Fenster mehr vorhanden (ausser zum Teil noch Fensterrahmen), alle Fenster werden mit neuen einflügeligen Holzfenstern ohne Sprossen ersetzt.

Türen und Tore werden, wenn möglich restauriert/ertüchtigt.

Neue Türen sind aus Holz ohne Verglasung.

Holzklappläden bleiben erhalten.

Siehe «Ampel-/Massnahmen-Pläne»

1.9.5. Stellungnahme zu Hinweise der Denkmalpflege vom 5.9.2025

Wir erwähnen hier nur Punkte, welche wir gerne wie geplant ausführen möchten und begründen dies.

NG-Fassade Nord

- Belichtung im Giebel Ost, aufsteigende Feuchtigkeit des Baches dringt direkt ein, bei Dachfenstern weniger. Wir verzichten auf das Dachfenster in der Ankleide.
- Die beiden Dachfenster im Schlafzimmer sind nötig, um die vorgeschriebene Fensterfläche zu erreichen, Nach Fenster/Verglasung zum Innenraum bringt kein Sonnenlicht/frische Luft.

NG-Fassade Süd

- Vorschlag mit präzise platziertem grossflächigen «Strebel-Dachverglasung», dies ergibt für uns keinen Mehrwert, ausser Kosten (nicht eingeplant), die Südsicht über die Bäume hinweg ist eingeschränkt. Dieser Dachbereich gegen die Uferbestockung ist praktisch nicht einsehbar von aussen, wir beantragen, Dachfenster zu bewilligen.
- Die zwei Fenster im OG (klimatische Zwischenzone) wegzulassen, würde bedeuten, dass die Feuchtigkeit (Bach) dauernd und direkt eindringt. Eine gesteuerte Lüftung ist auch für die Substanz förderlich.
- Fenster im Kniestock beim Schopf anstatt Dachfenster gegen Süden. Die Bachfeuchtigkeit sammelt sich unter dem Dachüberstand und dringt bei offenem Fenster direkt ein. Zudem erfolgt kein Einfall des Sonnenlichtes.
Dieser Dachbereich gegen die Uferbestockung ist praktisch nicht einsehbar von aussen, wir beantragen Dachfenster zu bewilligen.
- Einschalung der Wärmepumpe verringert die Effizienz. Der Standort ist praktisch nicht einsehbar. Als Alternative wäre eine der Umgebung angepasste Bemalung eventuell sinnvoller.

NG-Fassade West

- Deckleisten der Ersatz-Verschalung weiterführen. Heute hat es keine Deckleisten und wir möchten die Art und Weise der Fassade gleich halten wie früher.
Es sind schlanke Leisten über den Fensterfronten vorgesehen, im gleichen Holz wie Fassade.
- Der Klappladen mit Lamellen neben der Miststocktüre wird belassen.

1.10. Energiesparmassnahmen

Stall/Speicher EG + UG wird nicht gedämmt (Bauphysikalisch kritisch).

Grundsätze der Dämmung sind im Kapitel «Dämmung».

Der vorgeschriebene «U-Wert» von $0.2 \text{ W/m}^2\text{K}$ kann nicht immer erreicht werden, da das Gebäude von der Denkmalpflege als wertvoll eingestuft wird.

Im Kapitel [«Ausführungsdetails Energiesparmassnahmen»](#) sind die wichtigsten Details dargestellt.

1.11. Subventionen / Zuschüsse

Wird beantragt:

- Energiesubventionen
- Beiträge NHTG (Denkmalpflege)

1.12. Umgebungsgestaltung

Ein Konzept wird im Zusammenhang mit der Baueingabe für Phase 2 (HH + SA) erstellt/ingereicht.

Es ist vorgesehen, an der Parzellengrenze zum Dorfplatz mit Brunnen, 3 Parkplätze für Kirchgänger und Besucher Müli zu erstellen, dies ist, da im öffentlichen Interesse, auf der Freihaltezone bewilligungsfähig. Die Ausführung erfolgt als Schottertrasse und passt sich leicht geneigt dem Gelände an.

Als positiver Aspekt resultiert eine Erhaltung der nahen Umgebung der Müli, welche nicht durch viele abgestellte Autos beeinträchtigt wird.

1.13. Bauplatzorganisation



- Bauschuttdeponie mit verschiedenen Mulden
- Unbehandeltes Holz + Balken werden aufgeschichtet
- Behandeltes Holz wird fachgerecht entsorgt
- Altes Heu wird kompostiert

1.14. Projektablauf

- Einreichen Baueingabe 15.9.2025
- Einreichen Energiekonzept + Brandschutzkonzept bis 22.09.2025
- Substanzerhaltungsmassnahmen
- Baustelleneinrichtung

Vor Baubewilligung

- Räumung
- Ertüchtigen Konstruktionen und Böden (dies ist zwingend, da egal ob abgesperrt, die GVTG eine Leistungsminderung vornimmt, wenn bekannte strukturelle Schäden nicht behoben werden).

Nach Baubewilligung

- SS+SC Rohböden DG-Geschoss
- SS+SC Dachsanierung
- SS+SC Technik + Verrohrung
- SS+SC Ausbau
- SS+SC Sanierung Türen/Tore

1.15. Beeinträchtigung der Öffentlichkeit

Bei allen Arbeiten wird die Dauer betreffend Öffentlichkeits-Beeinträchtigung so gut es geht minimiert und die Arbeiten speditiv geplant und möglichst ohne Unterbruch ausgeführt.

Grössere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

1.16. Zeitdauer der Sanierung EFH

Wir schätzen eine Sanierungsdauer von max. 2 Jahren ab Baubewilligung.

2. Ausführungsdetails (wichtigste Punkte)

2.1. Abriss

Es erfolgt kein Gebäudeabriss

2.2. Stabilisierung Tragwerk SS+SC

- **SS+SC-Gebäude, Stabilisierung/Ertüchtigung Tragwerk und Bestandesböden SS + SC**
- SS-Gebäude, Verfaulte Dachkonstruktion-Teile ersetzen (Sparrenfusspunkte/Auflager)
- Fachwerk innen stabilisieren
- Unterfangung Schopf Grundmauern, als Schutz vor Unterspülung und Technik Hallenbad

2.3. Eingriffe ausserhalb Bauzone

- Keine.
- 2 Parkplätze EFH + 3 Parkplätze (Besucher/Kirchgänger) in Freihaltezone

2.4. Terrainveränderungen

- Keine, ausser minimal gegen Westen an Parzellengrenze für Parkplätze Besucher/Kirchgänger.
- Innerhalb SC, Aushub für UG, jedoch oberhalb Bachniveau (Poolbecken/Technik), wird östlich SC verschoben für minimale Terrainangleichungen.

2.5. Werksanschlüsse

- Bestand
- Telefonanschluss ungenügend, wird ergänzt (Meldung an Swisscom gemacht).

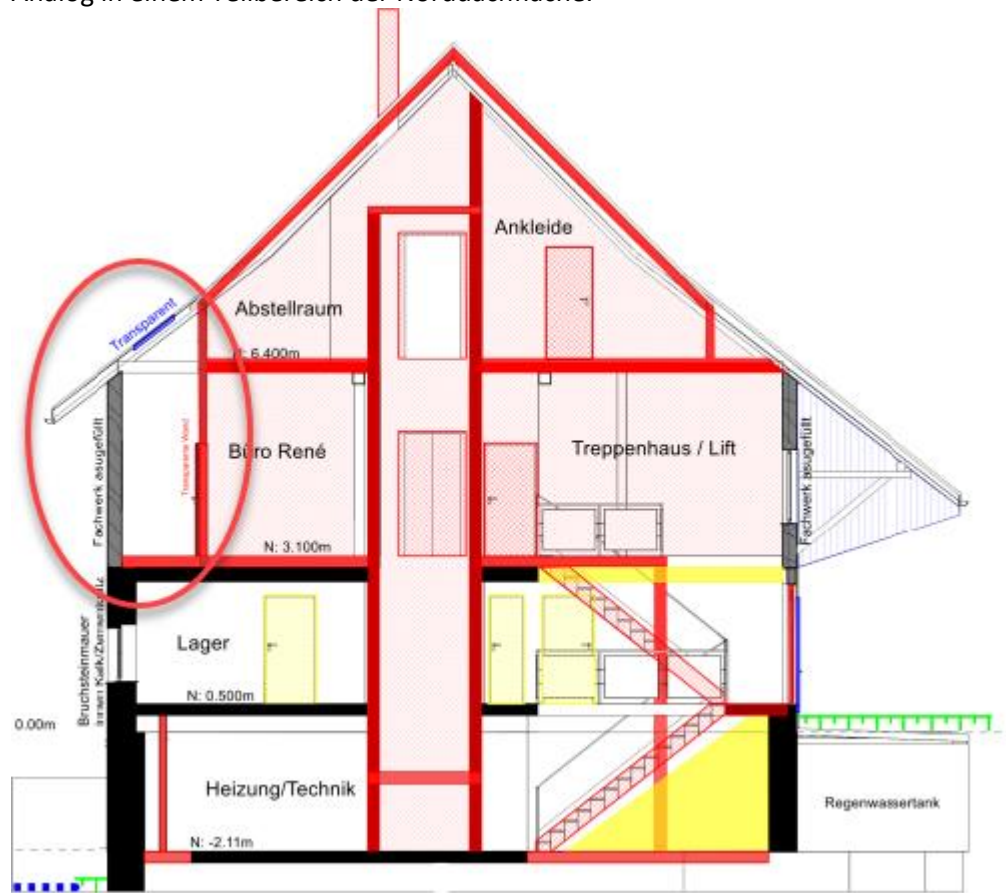
2.6. Fassaden-Änderungen (Fenster/Türen)

- Siehe Fassaden-Pläne
- Es sind nur geringfügige Fassadenänderungen vorgesehen, speziell gegen den Bach sind im Gebäude SS + SC bereits Öffnungen vorhanden, welche Ersatz-Fenster erhalten.
- **Das bäuerliche Aussehen soll grösstmöglichst erhalten bleiben, aber die Nutzungsänderung (Zeitgeschichte darstellen) soll sichtbar sein.**

2.7. Dach-Änderungen (Dachfenster/Gauben)

- Gauben sind keine geplant
- Es ist ein kleines (70x50cm) Dachfenster (WC/DU) und grössere 118x66cm (Lüftung/Sonnen-Lichteinfall) vorgesehen.

- Zusätzlich wird gegen Süden in einer klimatischen Zwischenzone mit Glasziegeln oder ähnlichem Bauteil, Licht in OG1 und DG gebracht.
Analog in einem Teilbereich der Norddachfläche.



2.8. Innenraum-Änderungen

Anhand des Leitfadens **«Scheunen ungenutzt-umgenutzt» der Denkmalpflege Thurgau**, werden im OG/DG des Stall/Speicher/Scheune gem. Nutzungsplan neue Raumaufteilungen entstehen.

Der Ausbau erfolgt in Holzständerbauweise, bestehendes Tragwerk (Balken) im Innern bleibt sichtbar.

Bestehende Gliederung im EG und UG werden erhalten.

2.9. Alte Gülle-Grube

Bleibt erhalten, dient nach Reinigung und Abdichtung als Regenwasserspeicher mit Vorabscheider und Naturfilter als Überlauf in den Bach.

2.10. Treppenhaus + Liftschacht

Das Treppenhaus wird im Gebäudeinnern (Schnittstelle SS zu SC) angelegt dient als «vertikaler Fluchtweg». Die Treppen sind aus Metall.

Der geplante Lift ist zwingend, um ein behindertes gerechtes Wohnen zu erlauben, sowie auch Jugendlichen im Rollstuhl den Besuch der Lerntherapie zu ermöglichen.

2.11. Heizung / Brauchwasser

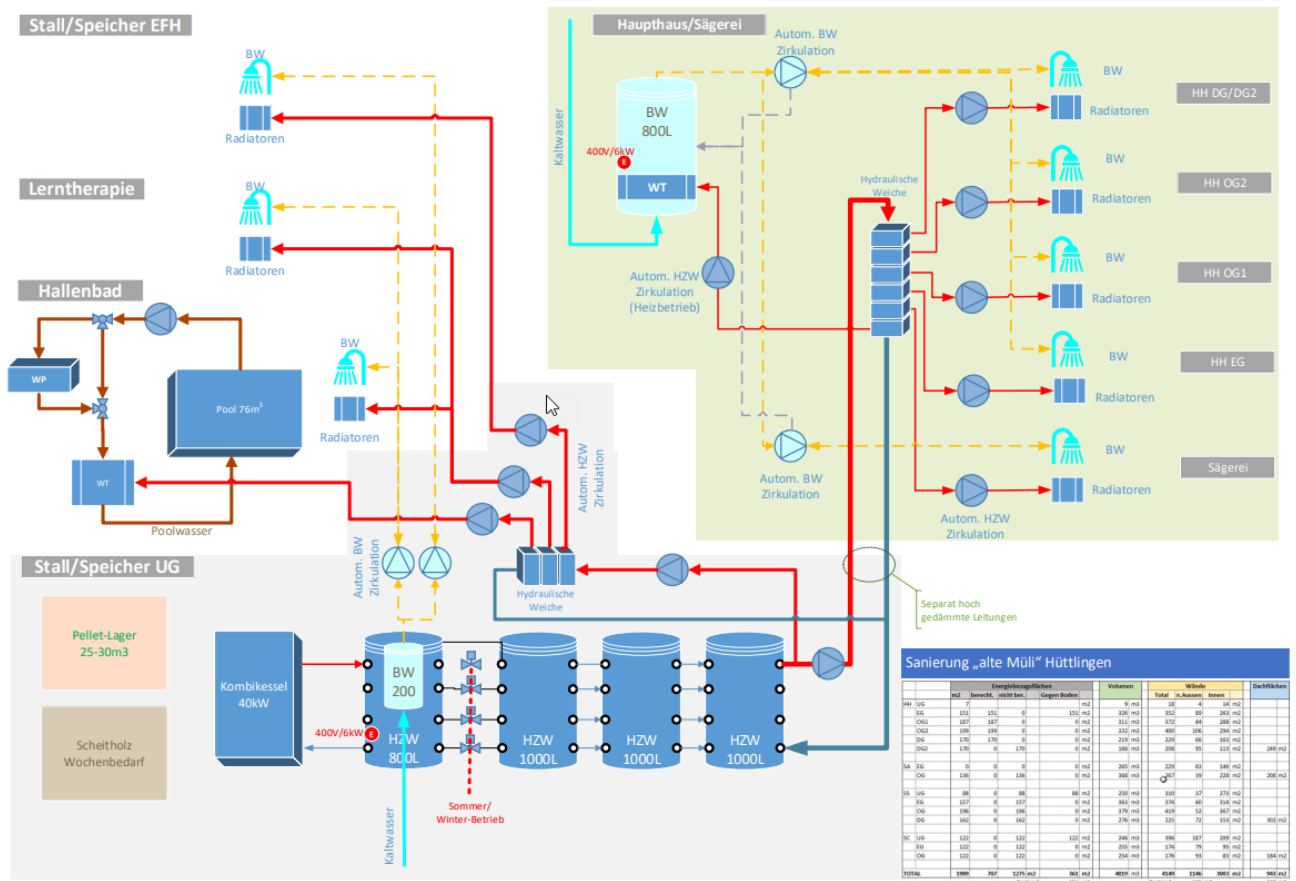
Als zentrale Heizung für alle Gebäude (Wärme und Brauchwasser) wird ein kombinierter Scheitholz/Pellet-Kessel vorgesehen.

Es sind insgesamt 3-4 1'000 Liter Wärmespeicher mit innenliegendem Brauchwassertank à 200 Liter vorgesehen, zwei Wärmespeicher können auch mit elektrischem Heizelement mit je 5 kW betrieben werden.

Im Winter kann das Hallenbadwasser und die Hallenbadlüftung auch Wärme aus dem zentralen Wärmespeicher beziehen.

In den Nutzungseinheiten werden Radiatoren/Bodenheizung zur Wärmeabgabe verbaut.

Die Wärmezentrale ist mit dem Haupthaus über einer isolierten Wärmeverbundleitung verbunden.



2.12. Brandschutz

Es gibt keine Anforderungen an ein EFH (Ausser Garage und Heizungsraum).

Siehe Brandschutzkonzept.

Der Gebäudeabstand, Dach des SC (Schopf) + SS (Stall/Speicher zur Ostfassade des HH ist zu gering. Hier müssen Brandschutzmassnahmen ergriffen werden.

Es wird der Einbau einer BMZ vorgesehen, jedoch erst realisiert, wenn restliche Gebäude saniert werden.

Neuer Brandschutz konformer Kamin im SS-Gebäude, mit Anschluss:

- UG für Heizung
- EG für Notkochstelle
- DG für Kaminofen

2.13. Dacheindeckung und Dachsicherheit

Es werden die Bestands-Ziegel wiederverwendet. Für defekte Ziegel sind genug Ersatzziegel vorhanden.

2.14. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird erneuert und nach geltenden CH-Normen ausgeführt.

2.15. Schwimmbad + SPA

Das Wasserbecken befindet sich im UG des SC-Gebäude (Schopf), siehe «Schnitt SNG1».

Beheizt wird das Schwimmbadwasser durch ein kombiniertes Wärmemanagement zwischen Luft-/Wasserwärmepumpe, Elektrisch, Holz-/Pellet-Zentralheizung, je nach Effizienz und Jahreszeit.

Die Entfeuchtung der Schwimmhalle wird über eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung realisiert.

Der Wasserbedarf wird durch Regenwasser oder Wasser aus «Chirchtobelbach» oder über die im Grundbuch eingetragene Quelle abgedeckt. Konzession wird beantragt.

Mengenberechnung (Erstfüllung und alle 5-8 Jahre)

Rohr 3cm, Rohrlänge 50m, Höhengefäll 2m = Fliessgeschwindigkeit 0.82 m/s = **Abfluss 2.1 m³/h** = benötigte Wassermenge ca. 120m³ = Fülldauer ca. 57 Stunden.

Täglicher Bedarf (Verdunstung) max. 10-20 Liter

Rückspülung (4-6mal jährlich) ca. 100-200Liter

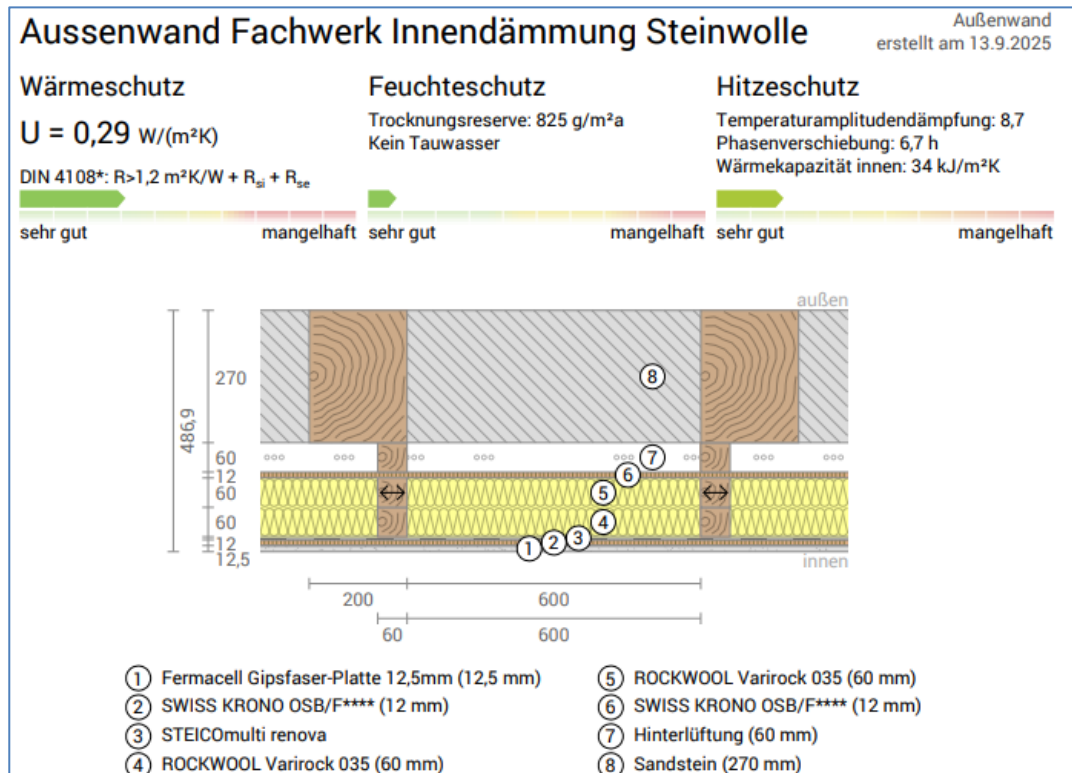
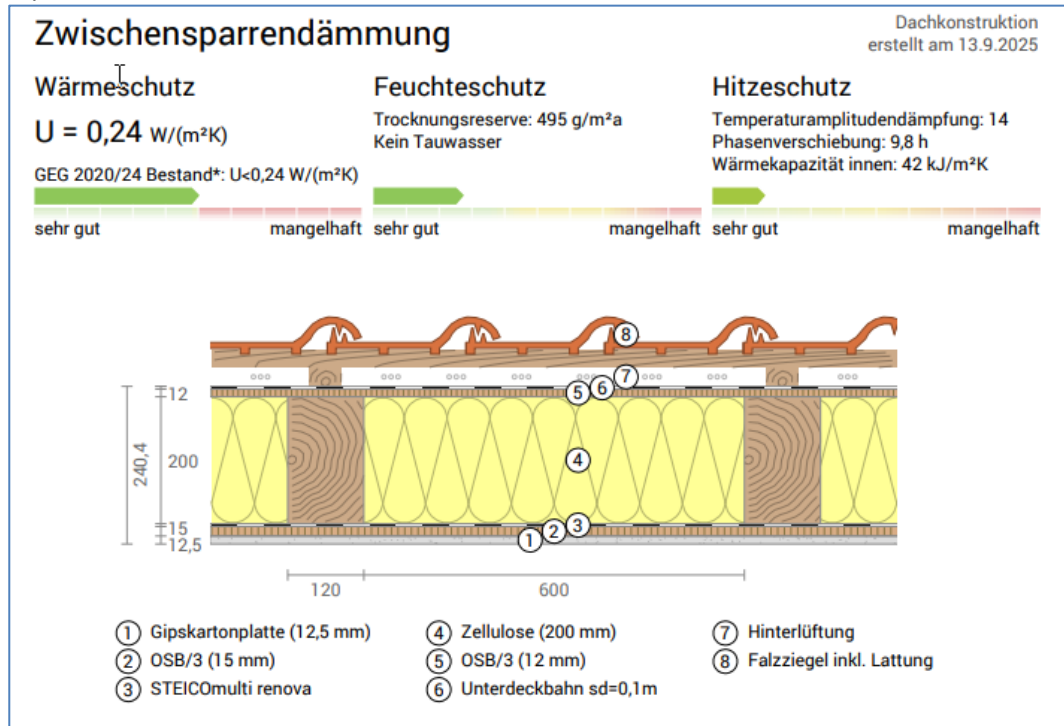
Aus der periodische Rückspülung des Sandfilters (ca. 4-6mal jährlich) entstehen jeweils ca. 100-200 Liter chlorhaltiges Abwasser, welches in einen Tank im Pool-Technikraum abgeleitet wird. Dieses «Abwasser» wird nach ca. 3-4 Wochen ins Oberflächenwasser abgeleitet oder in den Regenwassertank umgepumpt (elektronische Chlor und PH-Überwachung). Rückspül-Sedimente (Hautschuppen/Haare) werden periodisch abgesaugt und kompostiert.

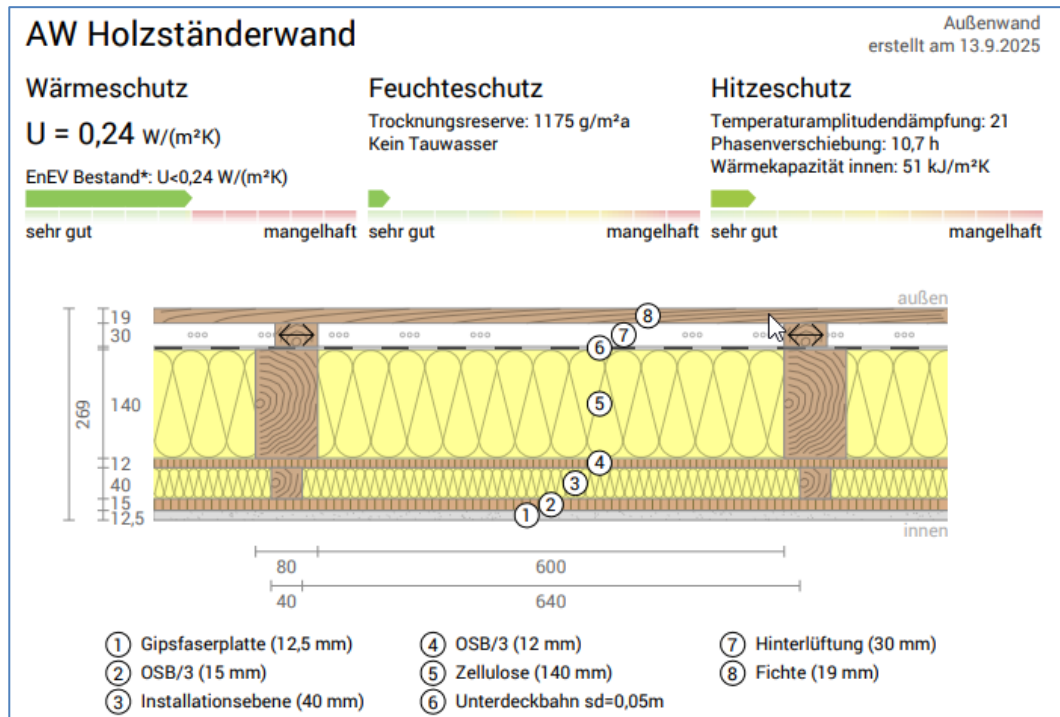
Die Lagerung der Desinfektions-Chemie ist in einem separaten Raum mit Auffangwanne vorgesehen.

2.16. Energetische Dämmung, Energienachweis

Es wird ein Energienachweis auf rechnerischer Basis vor Projektbeginn detailliert errechnet und den Behörden eingereicht.

Geplante Massnahmen nachstehend als Übersicht:





Nach Bauabschluss (energetische Massnahmen) wird ein definitiver Energienachweis GEAK plus erstellt, sowie das vorher erstellte Energiekonzept nachgeführt/bereinigt.

Siehe Energiekonzept.

2.17. Parkplätze / Garagen

Geplant sind in der ersten Phase, 2 Aussen-Parkfelder, welche sich aber zum Teil in der Freihaltezone befinden. Der Untergrund der Parkplätze wird aus Betongittersteinen oder «Schottertrasse» realisiert.

Im Gebäude SS befindet sich zudem eine Garage.

Zusätzlich sind 3 Parkplätze an der westlichen Parzellengrenze (Freihaltezone) geplant. Diese sind für Besucher und Kirchgänger vorgesehen. Es ist im öffentlichen Interesse die chaotische Parkier-Situation auf dem Dorfplatz zu entschärfen. Um möglichst wenige Erdbewegungen zu machen, sind die Plätze leicht ansteigend, der Boden wird als Schottertrasse befestigt. Eine Parktafel zeigt die Nutzungsbeschränkung an.

3. Alternative Energie

Da es sich um ein schützenswertes Objekt handelt und die Gebäudelage ungeeignet für Solarenergie ist, wird darauf verzichtet. Stattdessen soll die ursprüngliche Wasserkraft der Müli zur Energieerzeugung genutzt werden.

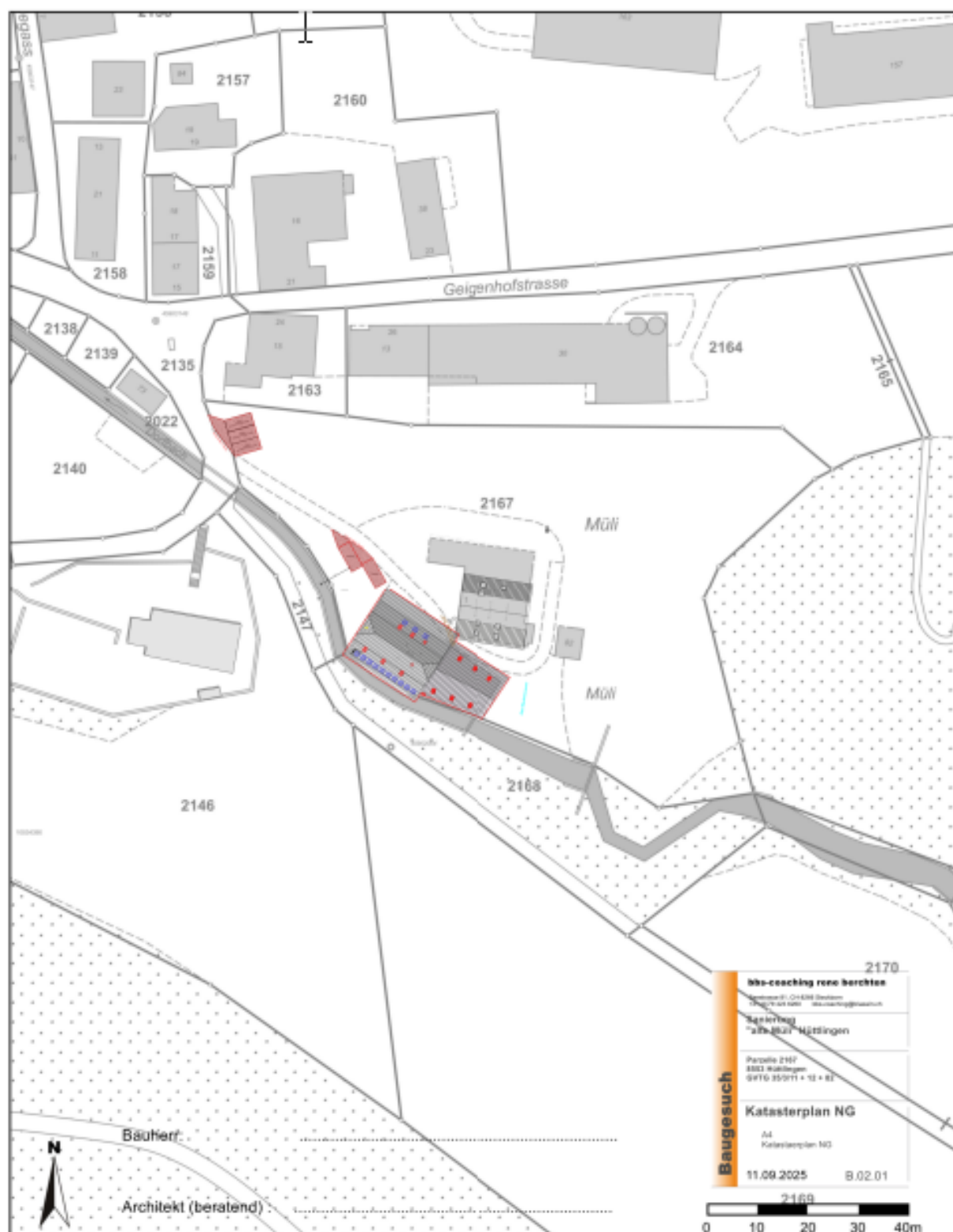
Für die Poolbeheizung soll eine Luftwärmepumpe, welche das Schwimmbadwasser direkt aufheizt, eingeplant werden.

4. Anhänge

Kadasterplan

Baugesuchsgrundlagen - Hüttlingen

Amtliche Vermessung grau Gde



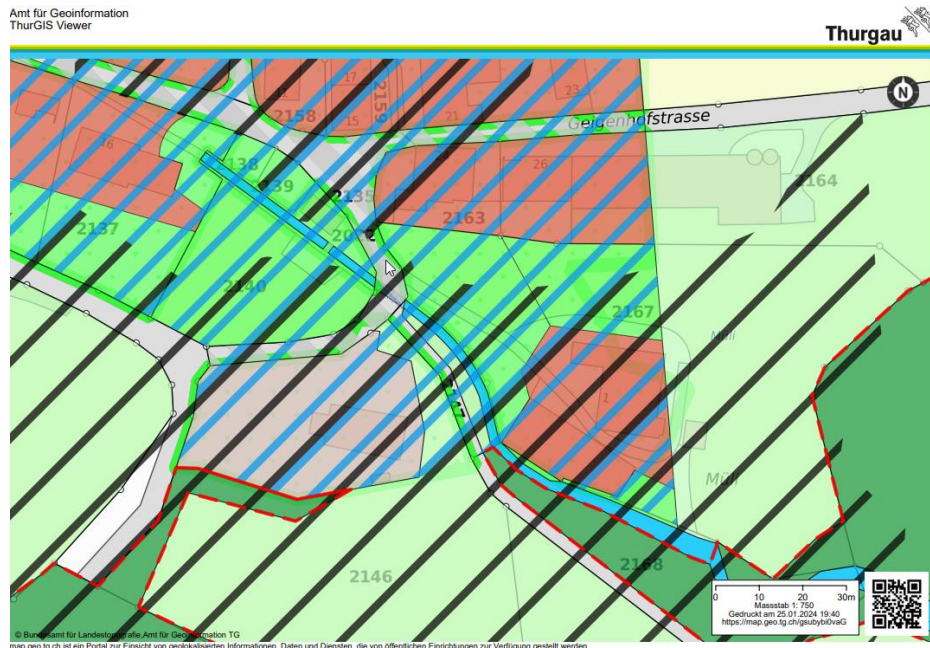
Massstab 1: 1'000

Koordinaten 2'716'128 1'277'699

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

12.02.2024

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



Waldzone

Landwirtschaftszone

Bauzone

Freihaltezone

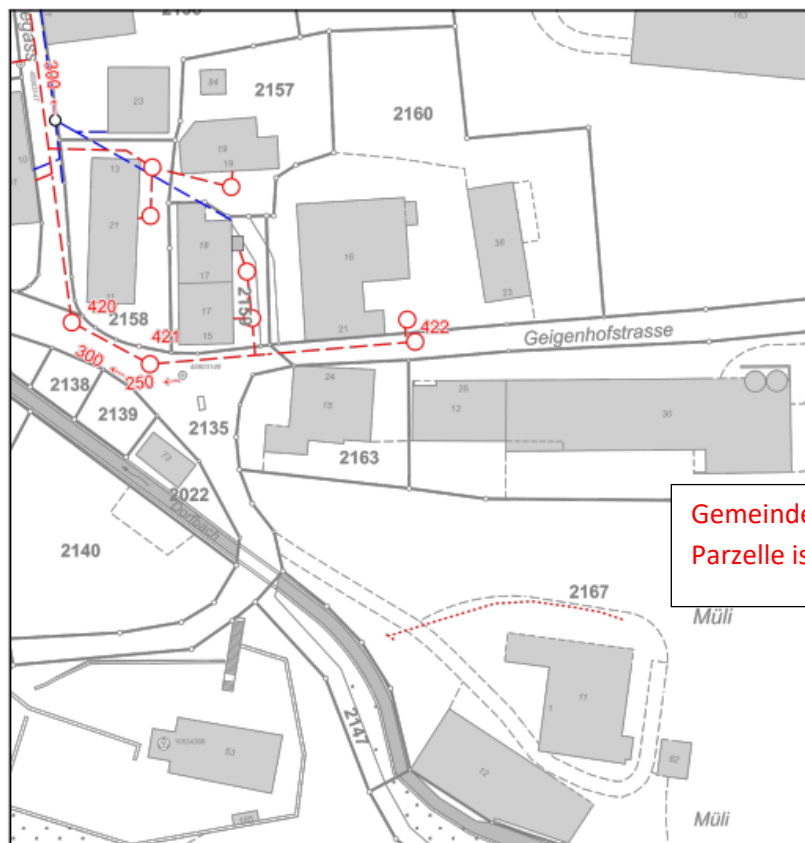
Gewässer

Werksleitungen Abwasser (Gemeindeplan)

Hier kann nicht festgestellt werden, ob das Grundstück erschlossen ist !

Baugesuchsgrundlagen - Hüttlingen

Abwasser Werkplan TG12 Gde

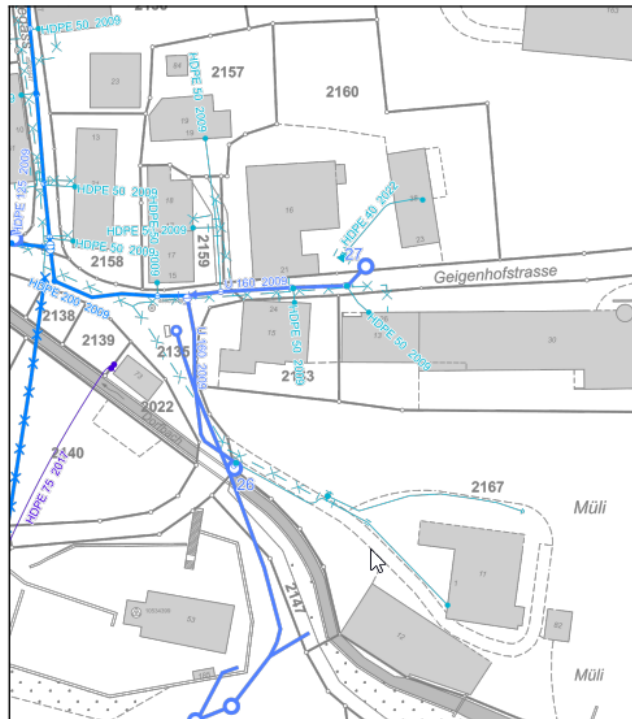


Gemeindeplan nicht aktuell,
Parzelle ist bereits erschlossen.

Werksleitungen Brauchwasser (Gemeindeplan)

Baugesuchsgrundlagen - Hüttlingen

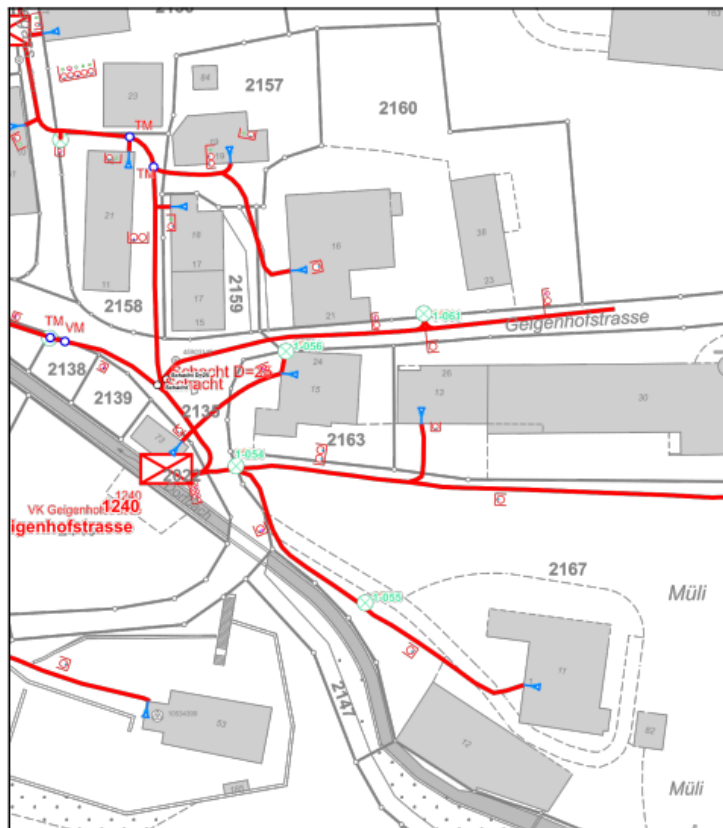
Wasser Werkplan Gde



Werksleitungen Elektro (Gemeindeplan)

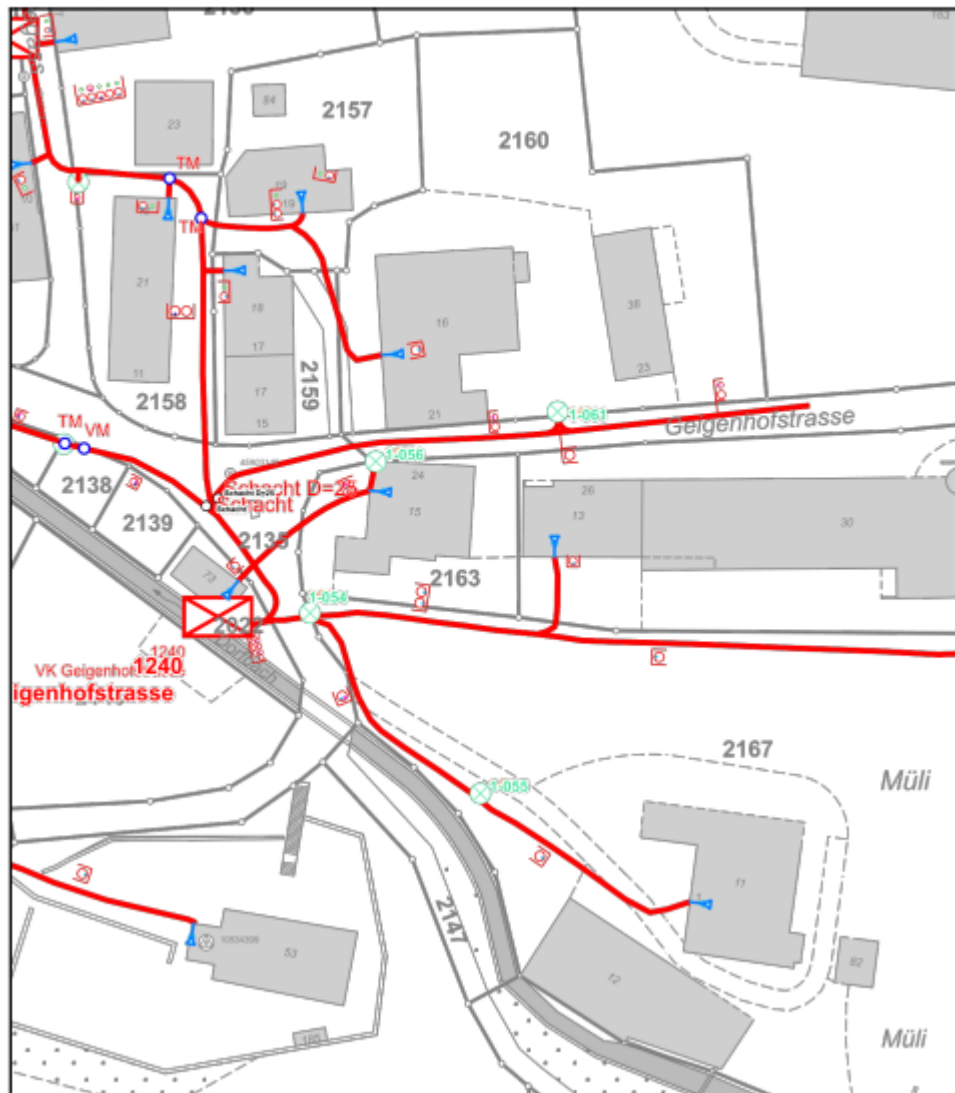
Baugesuchsgrundlagen - Hüttlingen

Elektrizität Werkplan Gde

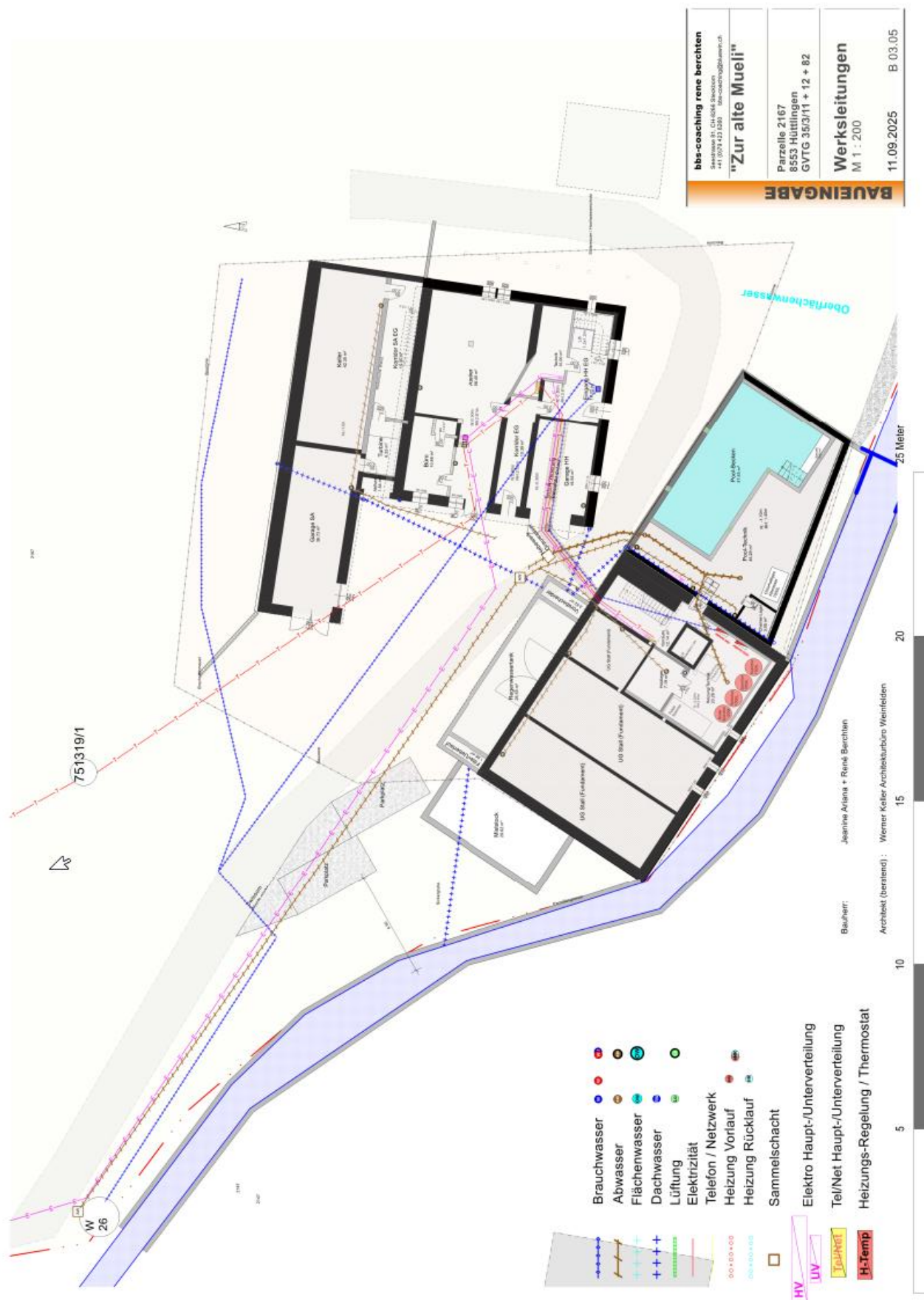


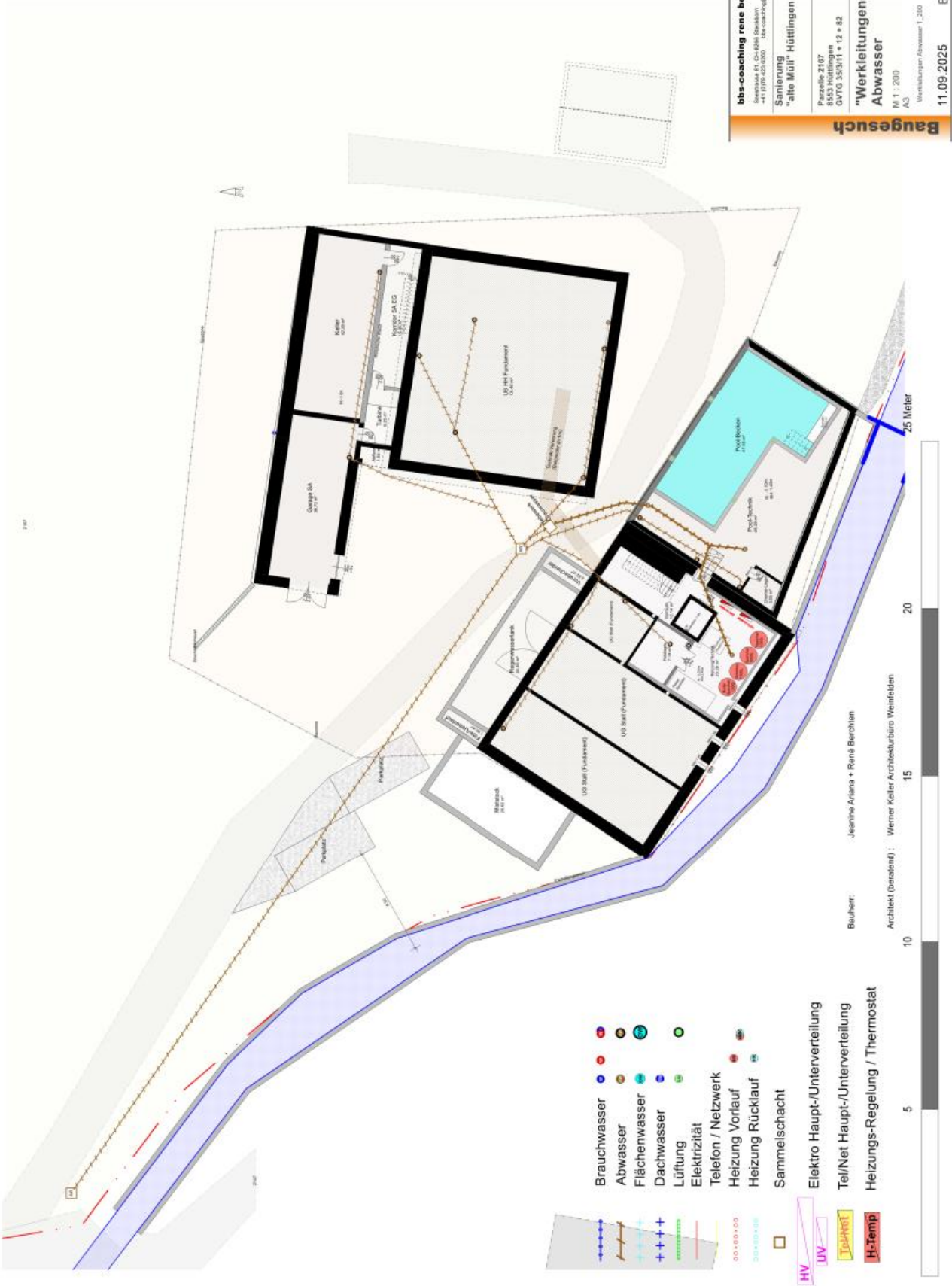
Baugesuchsgrundlagen - Hüttlingen

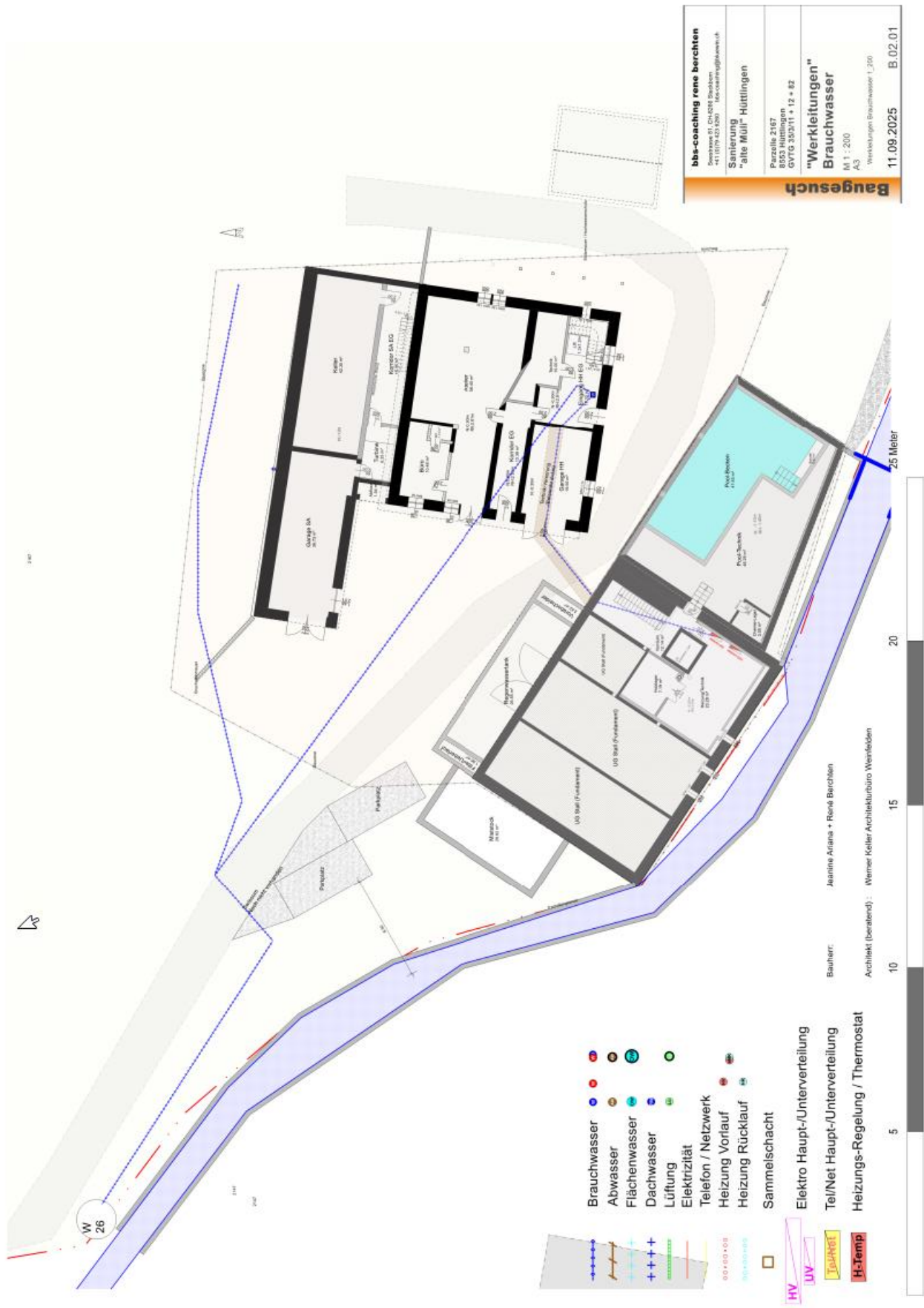
Elektrizität Werkplan Gde



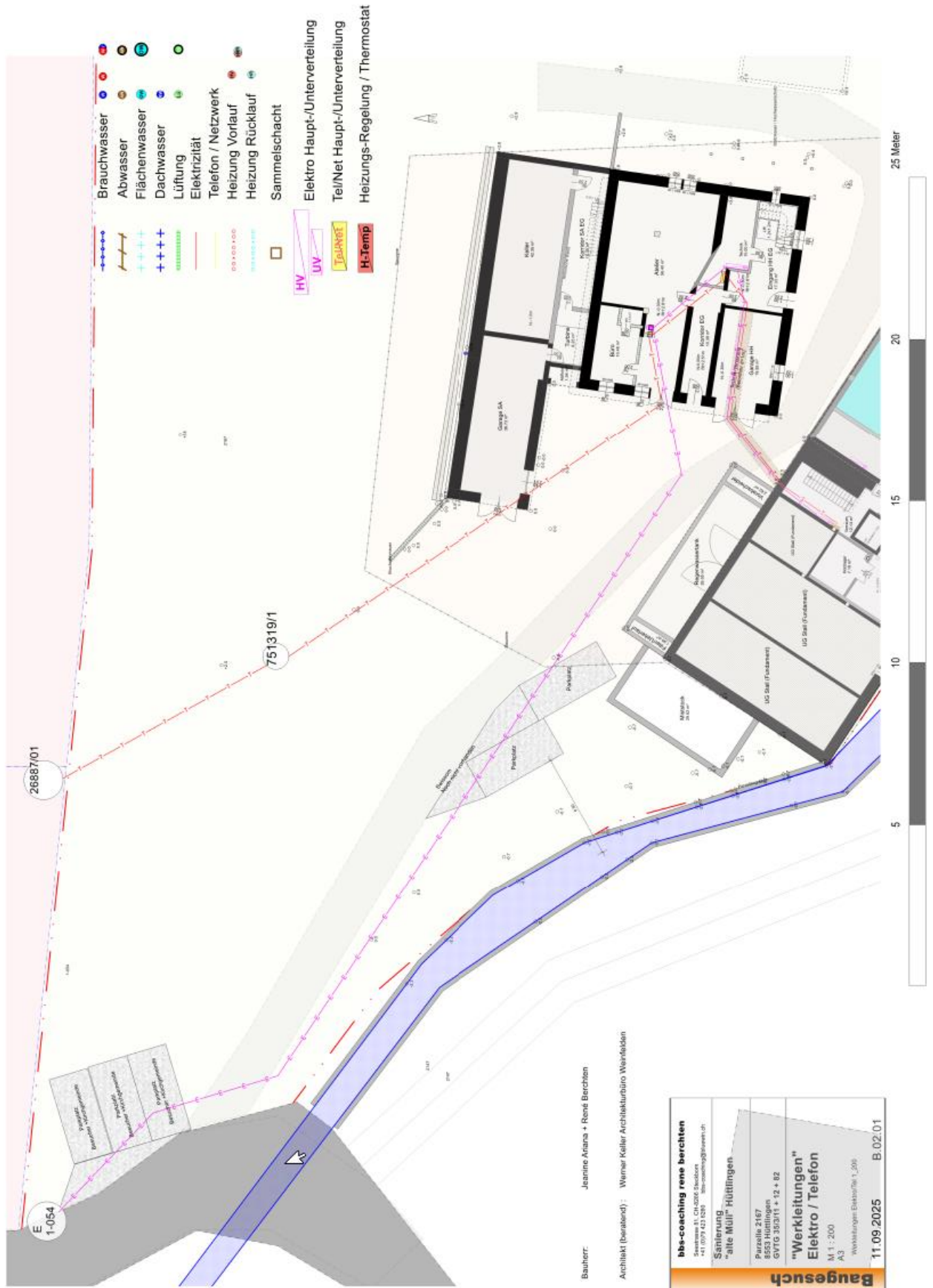
Werksleitungen Übersicht Sanierung





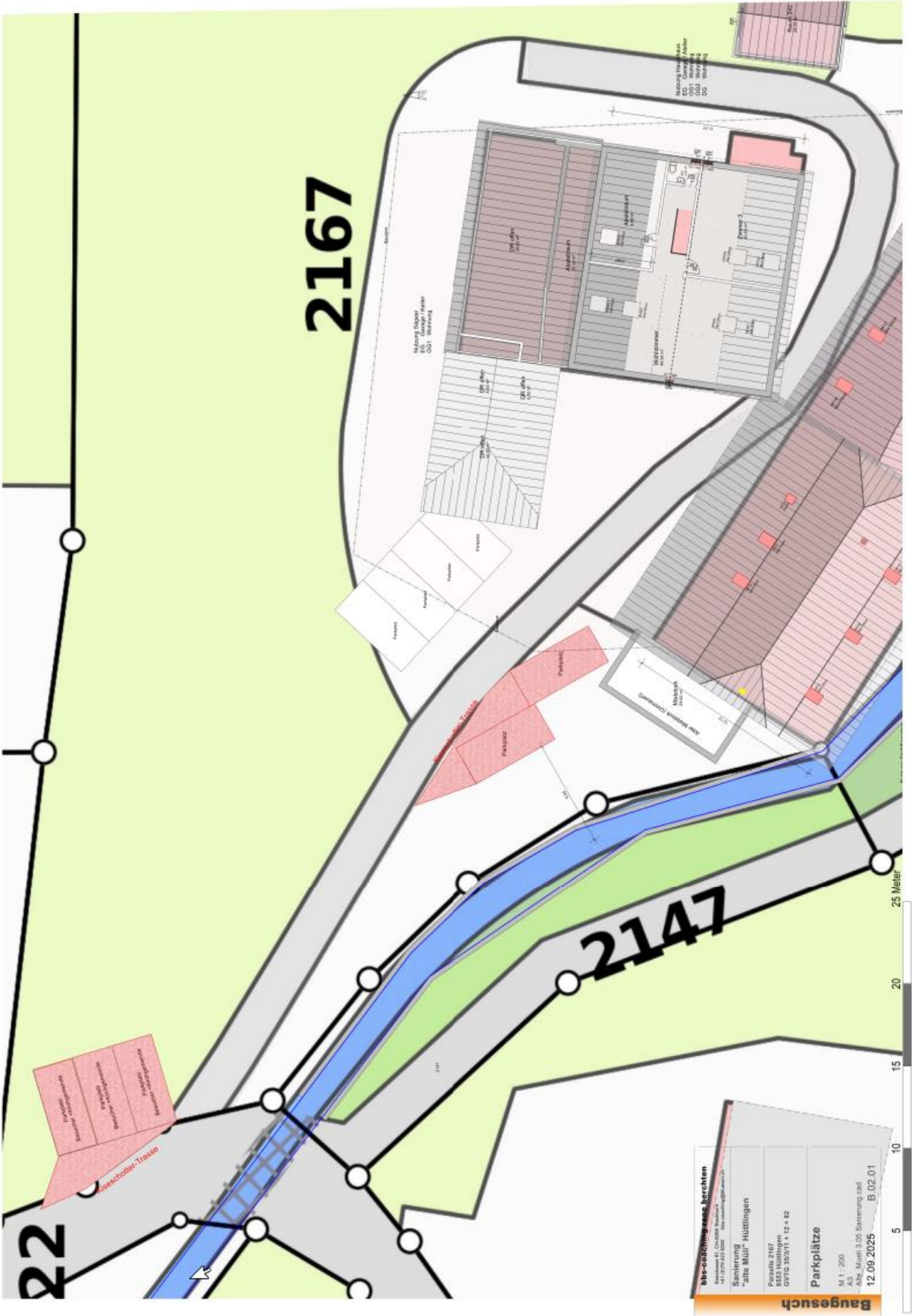


ELEKTRO/TELEFON 1:200

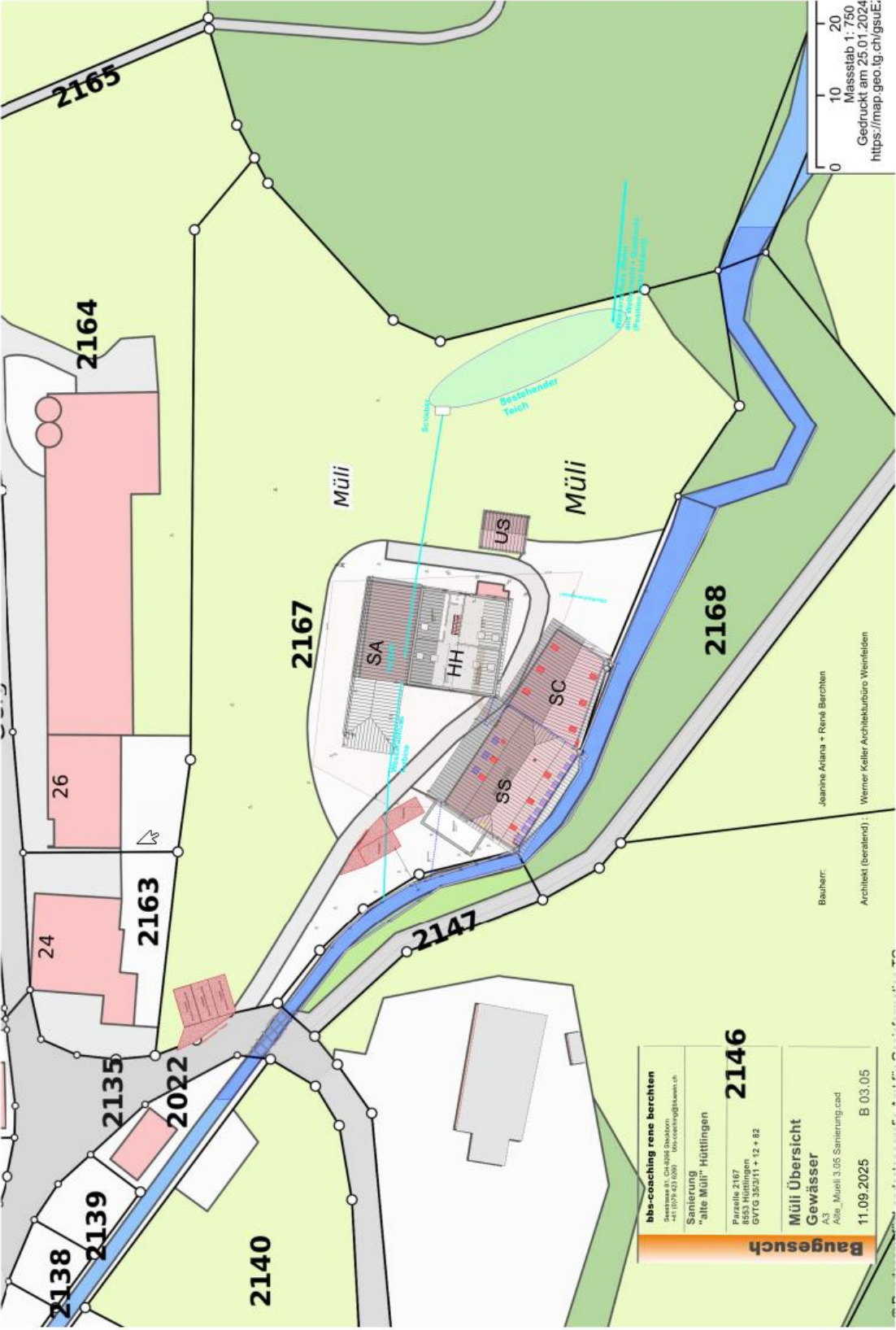


[illegible]

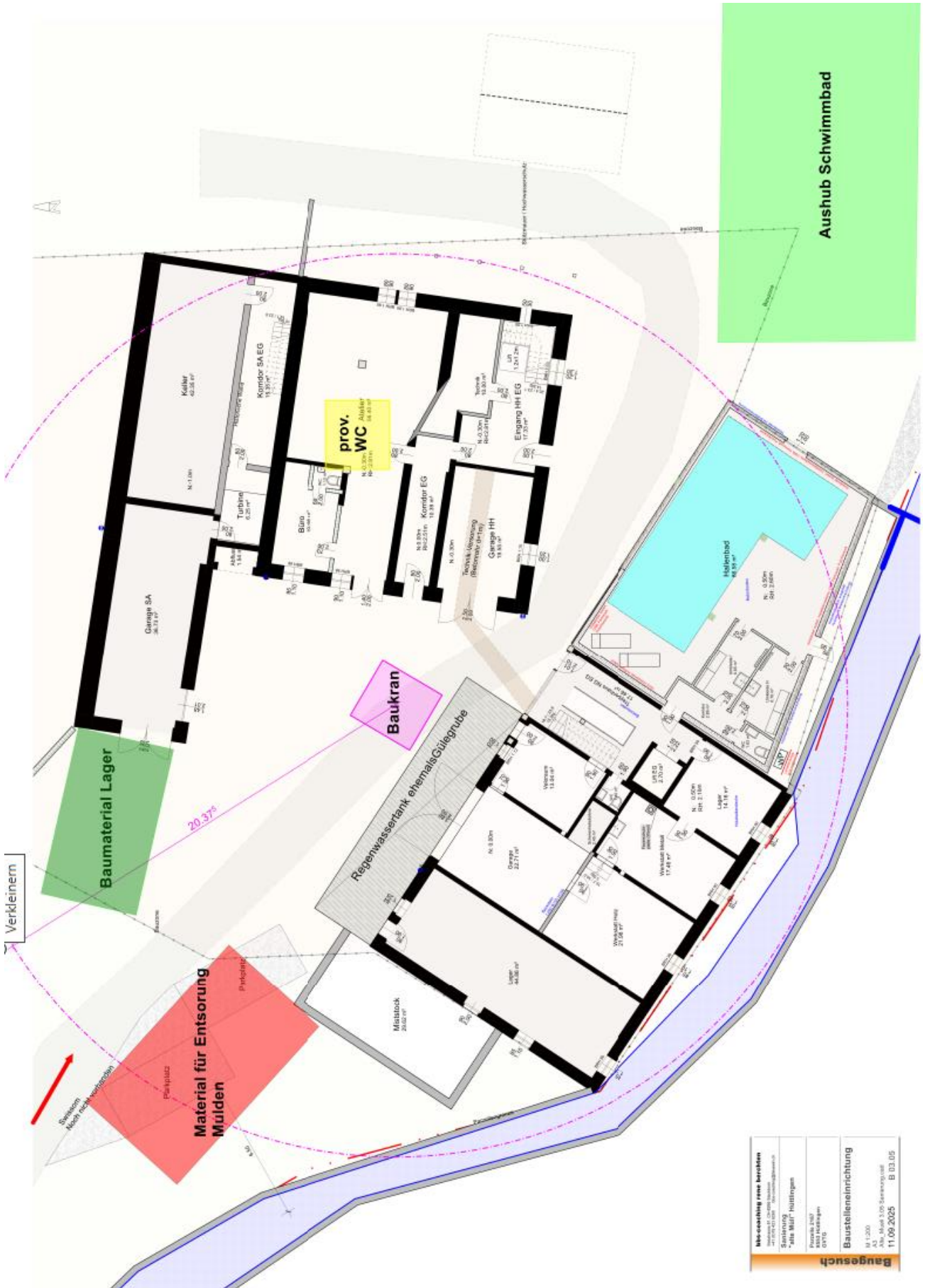
Alt/Neu Baupläne (Übersichten)
PARKPLÄTZE



GEWÄSSER

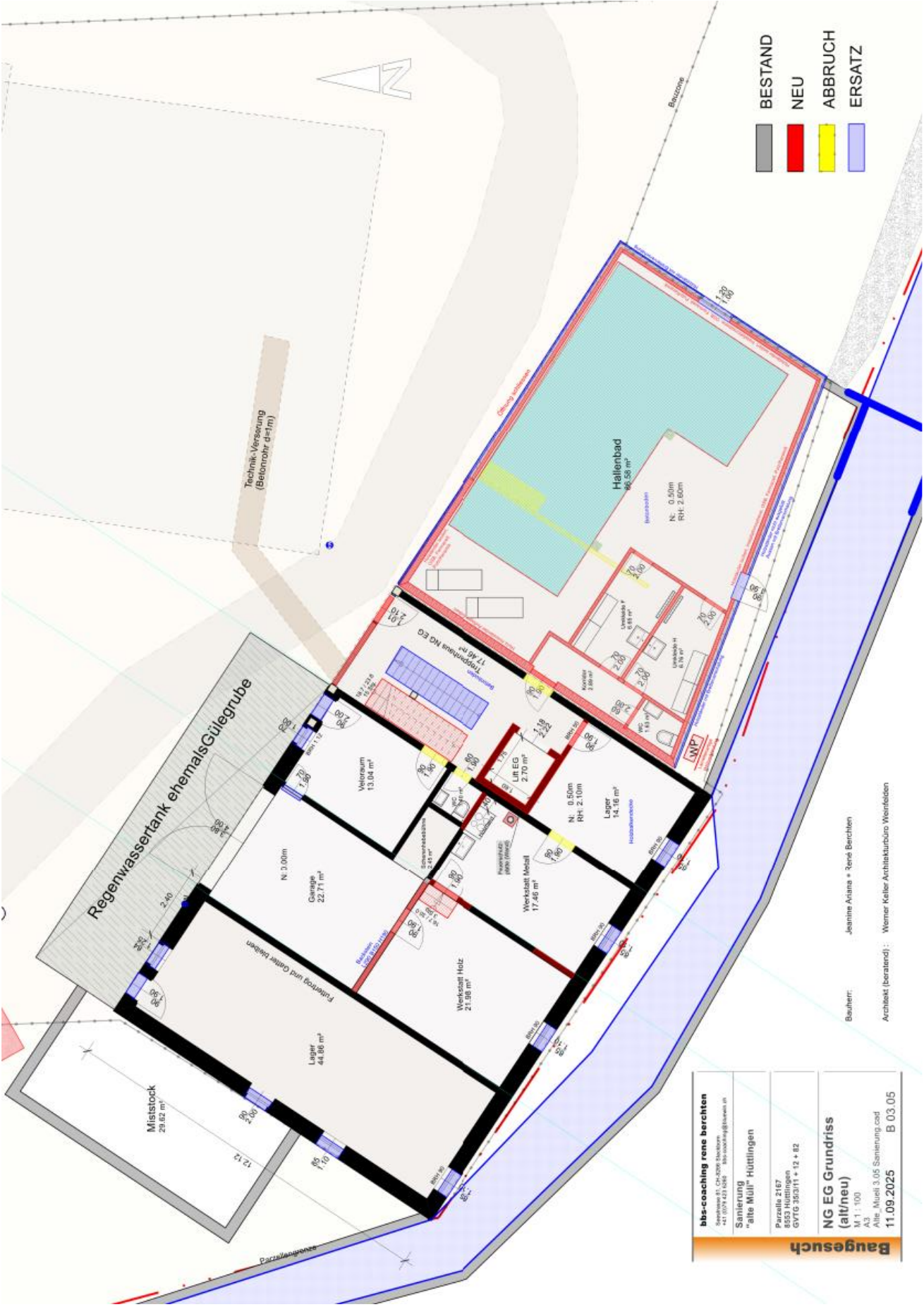


BAUPLATZ-ORGANISATION



[illegible]

ERDGESCHOSS



Baugesuch

bbs-coaching rene berchten
 Seidenweg 11, CH-8305 Seeborn
 Tel. 079 743 6201 | bbscoaching@bbs.ch

Sanierung
 "alte Muli" Hüttingen

Parzelle 2167
 8553 Hüttingen
 GVO 353/11 + 12 + 82

NG OG1 Grundriss
 (altit/neu)
 M 1 : 100
 A3
 Alte Muli 3.05 Sanierung.cad
 11.09.2025 B 03.05

Bauherr: Jaanina Avana + René Berchten
 Architekt (Beratend): Werner Keller Architekturbüro Weinfelden

bbs-coaching rene berchten
 Architekten | Ol 6088 St. Gallen
 +41 (0)79 422 6285 | bbs-coaching@bluewin.ch

Sanierung "alte Mül" Hittlingen

Parzelle 2167
 0575 553111 • 12 • 82

NG OG2 Grundriss (alt/neu)
 M 1 : 100
 Abs. Maßstab 3,05 Sanierung cad.

Baugesuch
 11.09.2025 B 03.05

Bauherr:
 Jeanine Ariens + René Berchten

Architekt (paratent):
 Werner Keller Architekturbüro Wainfielden

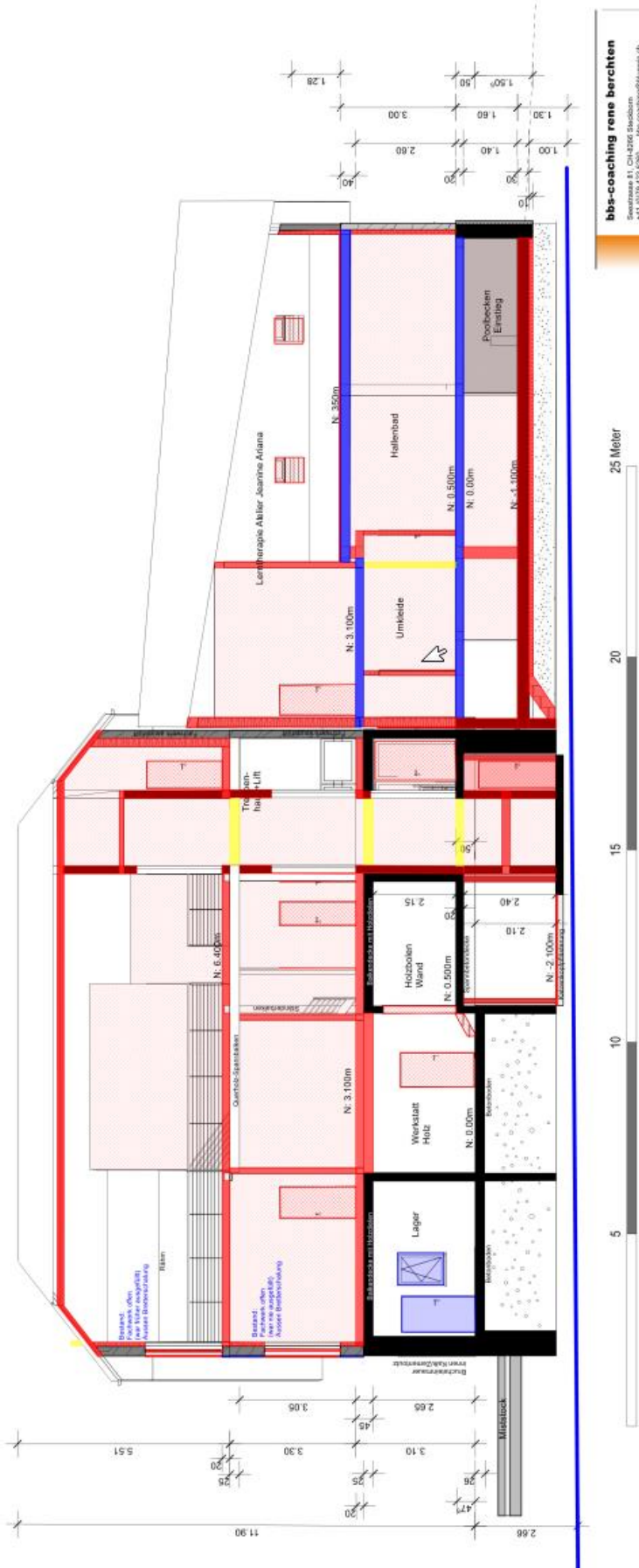
Dachflächen



Alt/Neu Baupläne Schnitte

Schnitt-SNG1

- Dächer
- Eindeckung mit Bestandesziegel
 - Auf Sparren OSB-Platten 15mm
 - Unterdeckbahn
 - Konterlatung + Dachlatten
 - Zwischensparrendämmung



bbs-coaching rene berchten
 Bauingenieur N. Grottel, Bachelordipl.
 +41 (0)79 429 8208 bbs-coaching@bluewin.ch

Baugesuch

Sanierung
 "alte Müll- Hüttingen"

Parallel: 2167
 8553 Hüttingen
 GVTG 352311 + 12 + 82

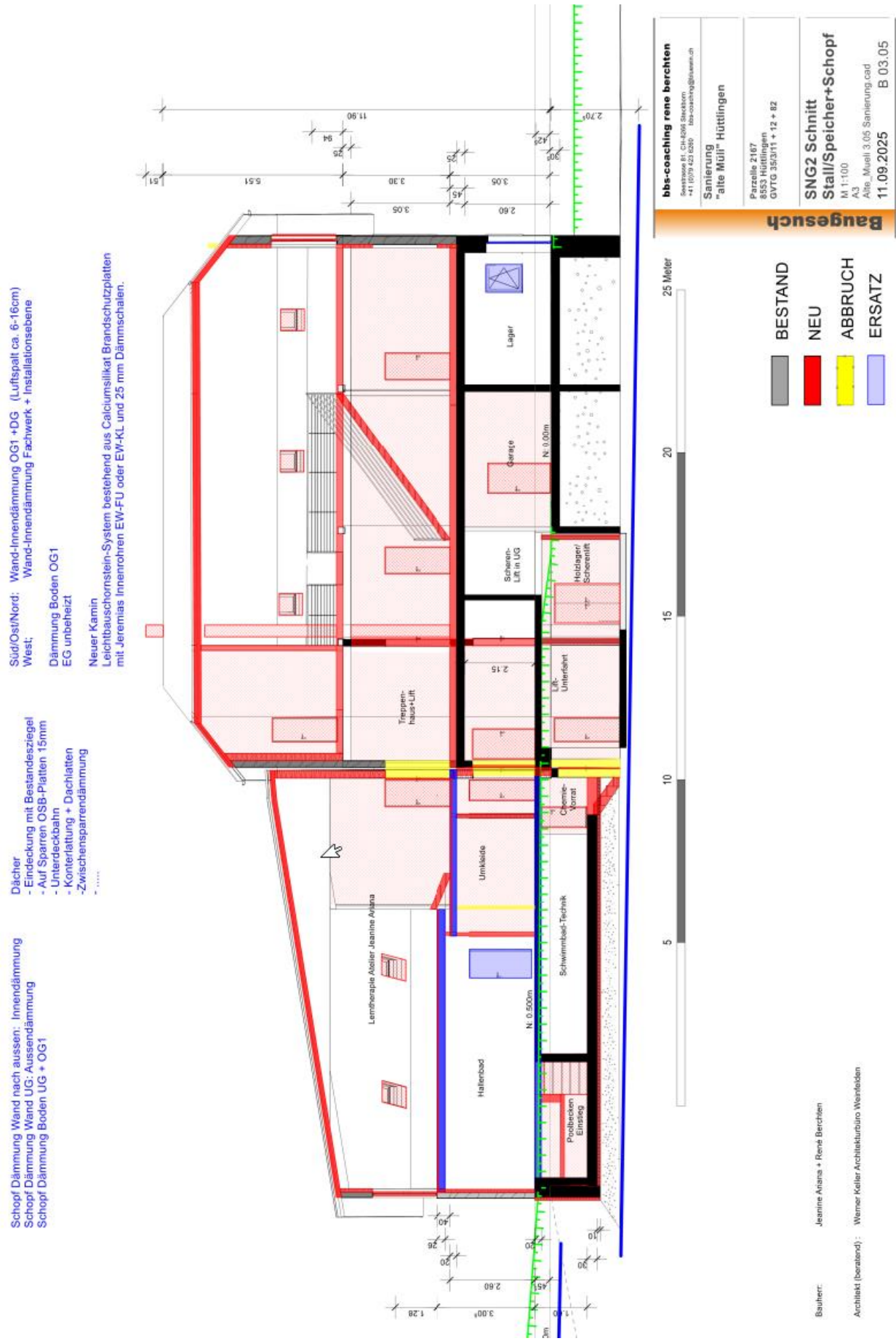
SNG1 Schnitt
Stall/Speicher+Schopf
 M 1:100
 A3
 Alte Müll 3.05 Sanierung cad
 11.09.2025 B 03.05

- BESTAND**
- NEU**
- ABBRUCH**
- ERSATZ**

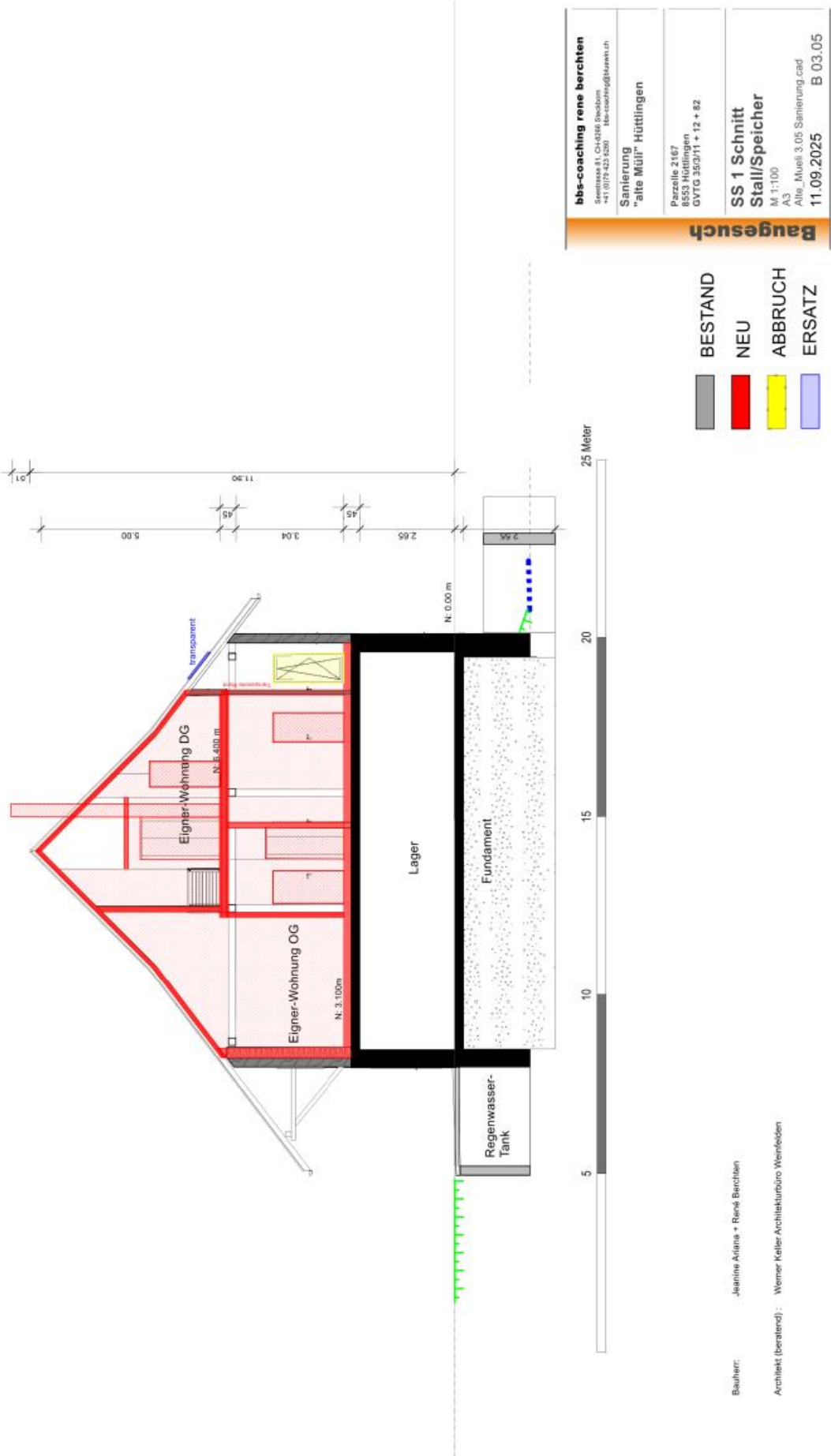
Bauherr: Jeanine Arina + René Barchan

Architekt (Beratend): Werner Keller Architekturbüro Wehrleiden

Schnitt-SNG2

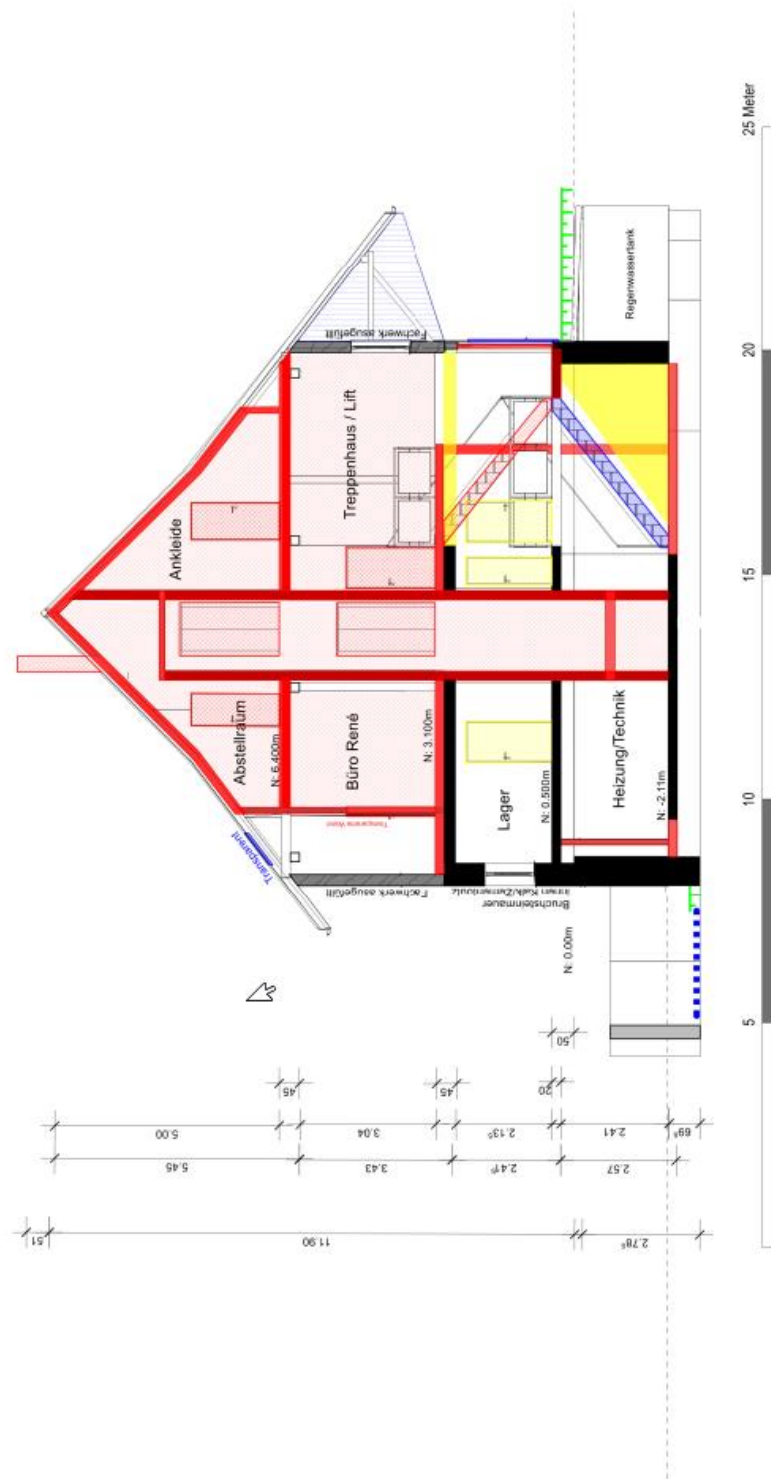


Schnitt-SS1



Bauherr: Jeanine Ariana + René Berchten
Architekt (beralend): Werner Keller Architektur Büro Wernfelden

Schnitt-SS2

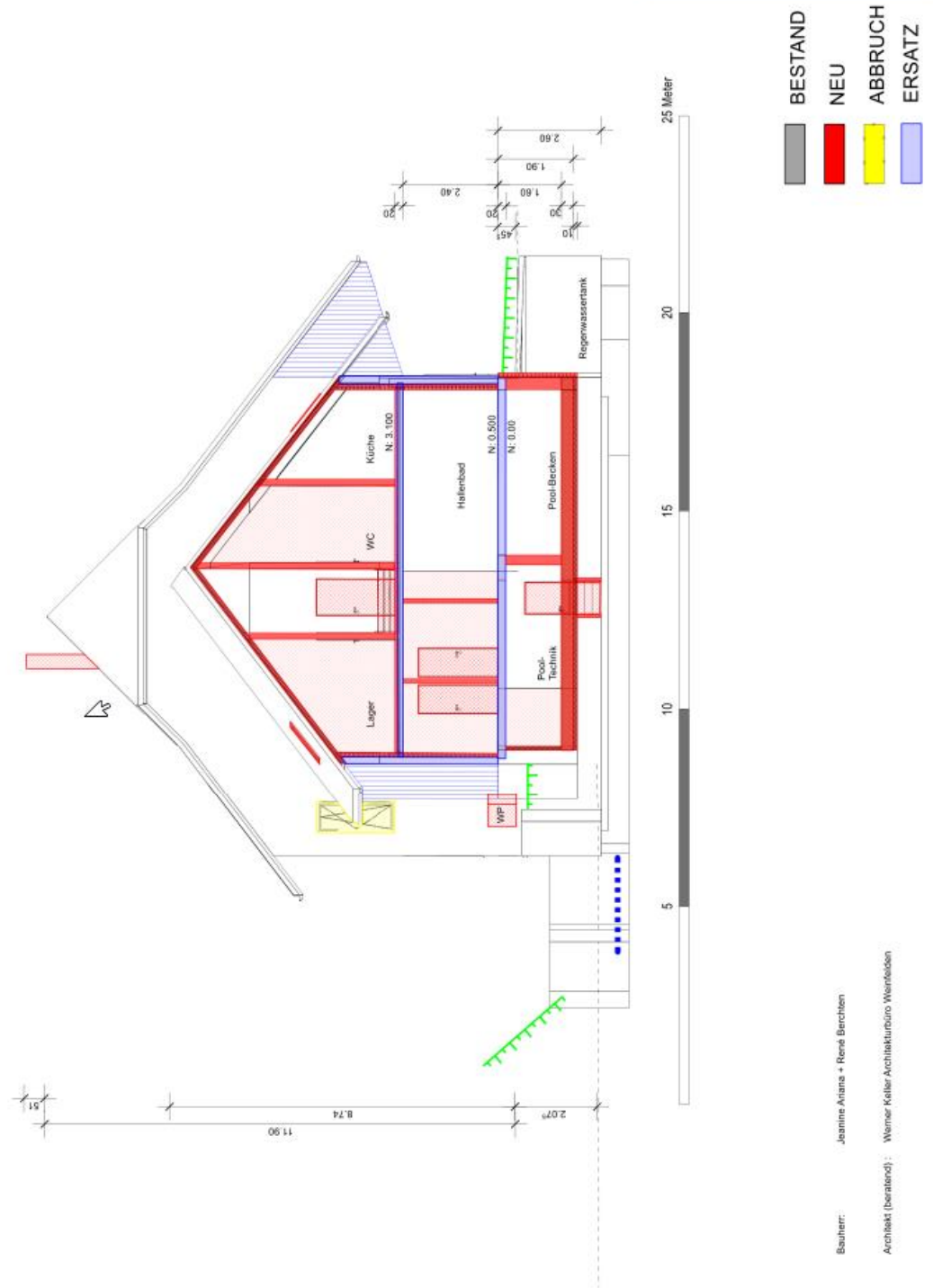


- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- ERSATZ

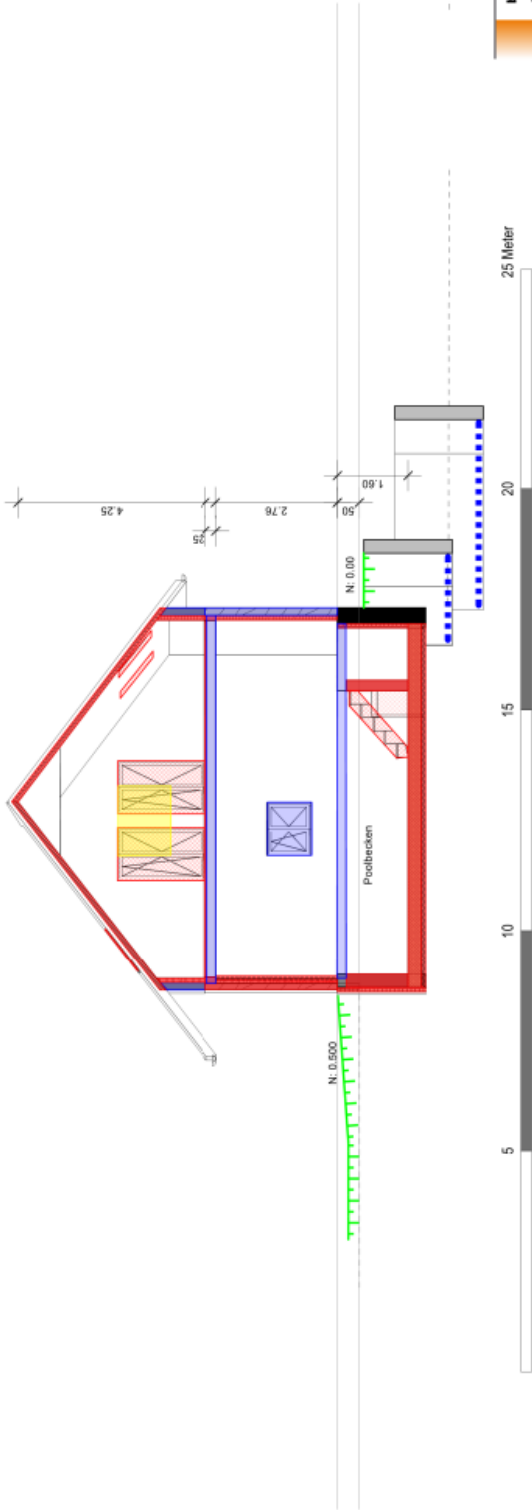
bbs-coaching rene berchten Sprengstrasse 81, CH-6380 Stettikon +41 (0)79 442 1240 bbs-coaching@bluewin.ch	
Baugesuch	
Sanierung "alte Müli" Hüttlingen	
Parzelle 2167 8553 Hüttlingen GVTG 35/311 + 12 + 82	
SS 2 Schnitt Stall/Speicher M 1:100 A3 Alle_Muell 3.05 Sanierung.cad 11.09.2025 B 03.05	

Bauherr: Jeanine Adina + René Berchten
Architekt (beratend): Werner Keller Architekturbüro Wernlieden

Schnitt-SC1



Schnitt-SC2

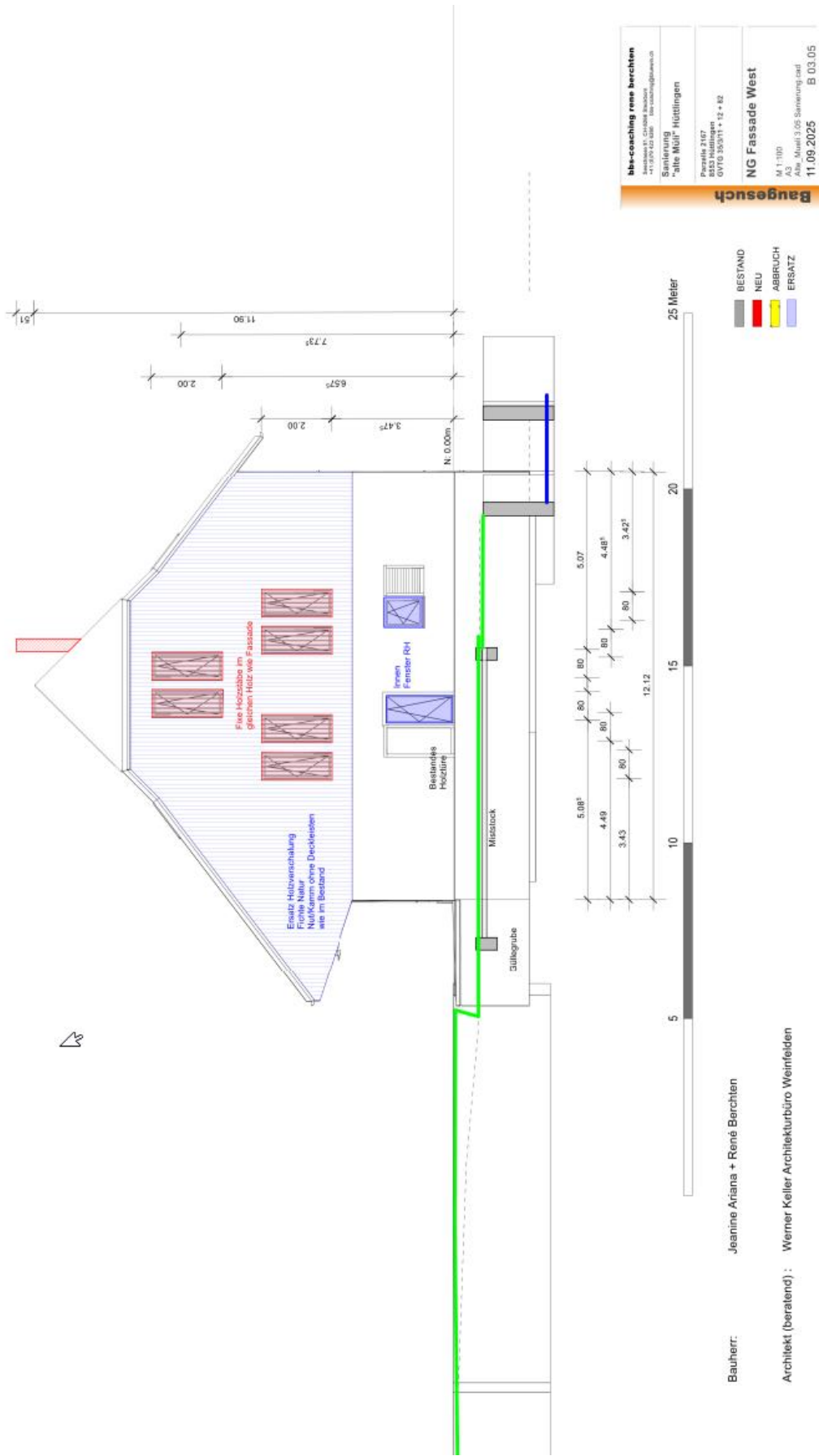


Baugesuch	
bbs-coaching rene berchten Seewiesen 81, CH-8266 Gnadenswil +41 (0)79 423 5250 bbs-coaching@bluewin.ch	
Sanierung "alte Müli" Hüttingen	
Parzelle 2167 8553 Hüttingen GVTO 350/11 + 12 + 82	
SC2 Schnitt Schopf M 1:100 AS Alto_Muelli 3.05 Sanierung.cad	
11.09.2025	B.02.01

Bauherr: Jeanine Ariana + René Berchten

Architekt (Beratend): Werner Keller Architekturbüro Wetzfielden

Alt/Neu Fassaden-Pläne
Fassade NG West

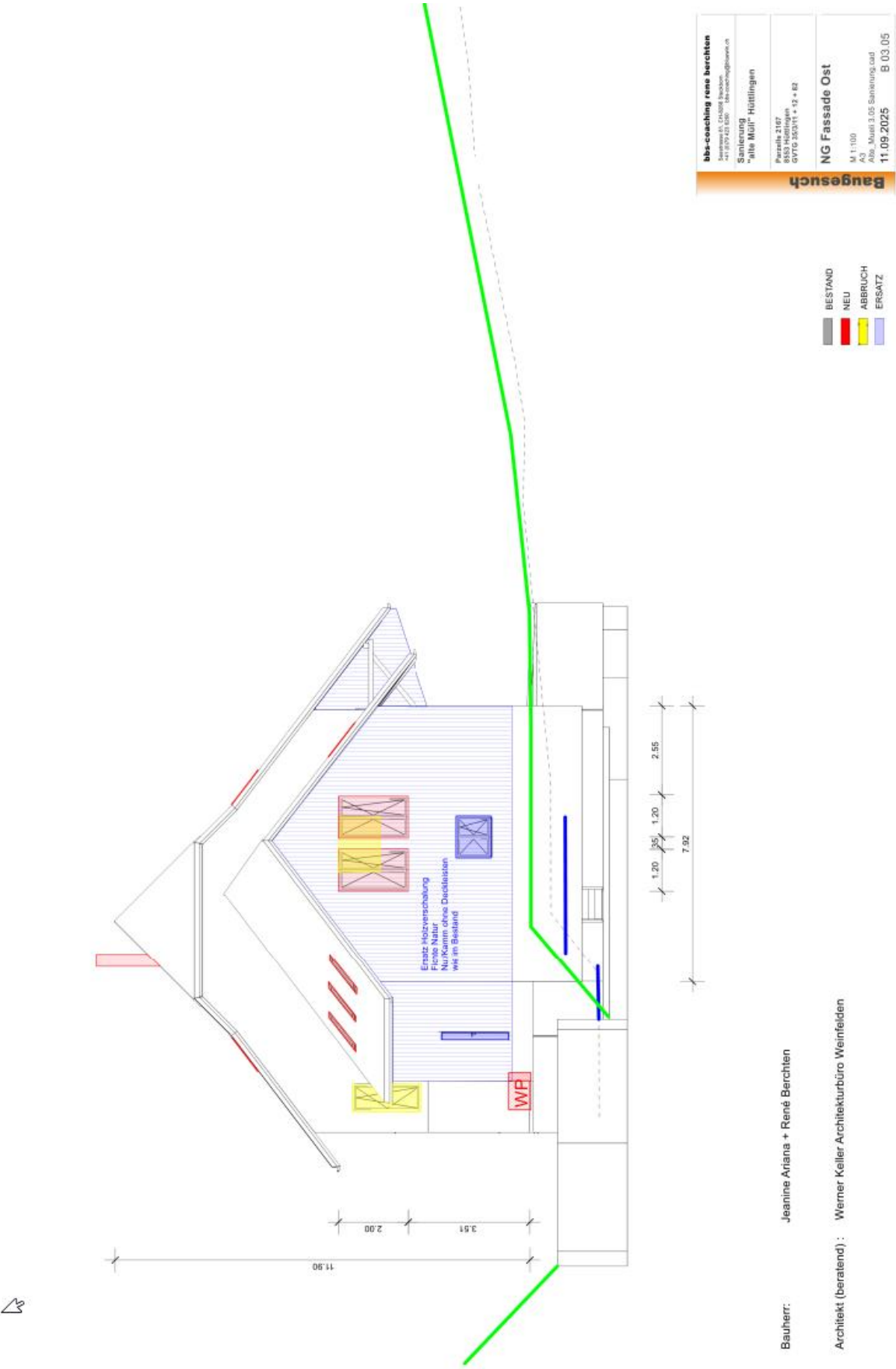


[illegible]

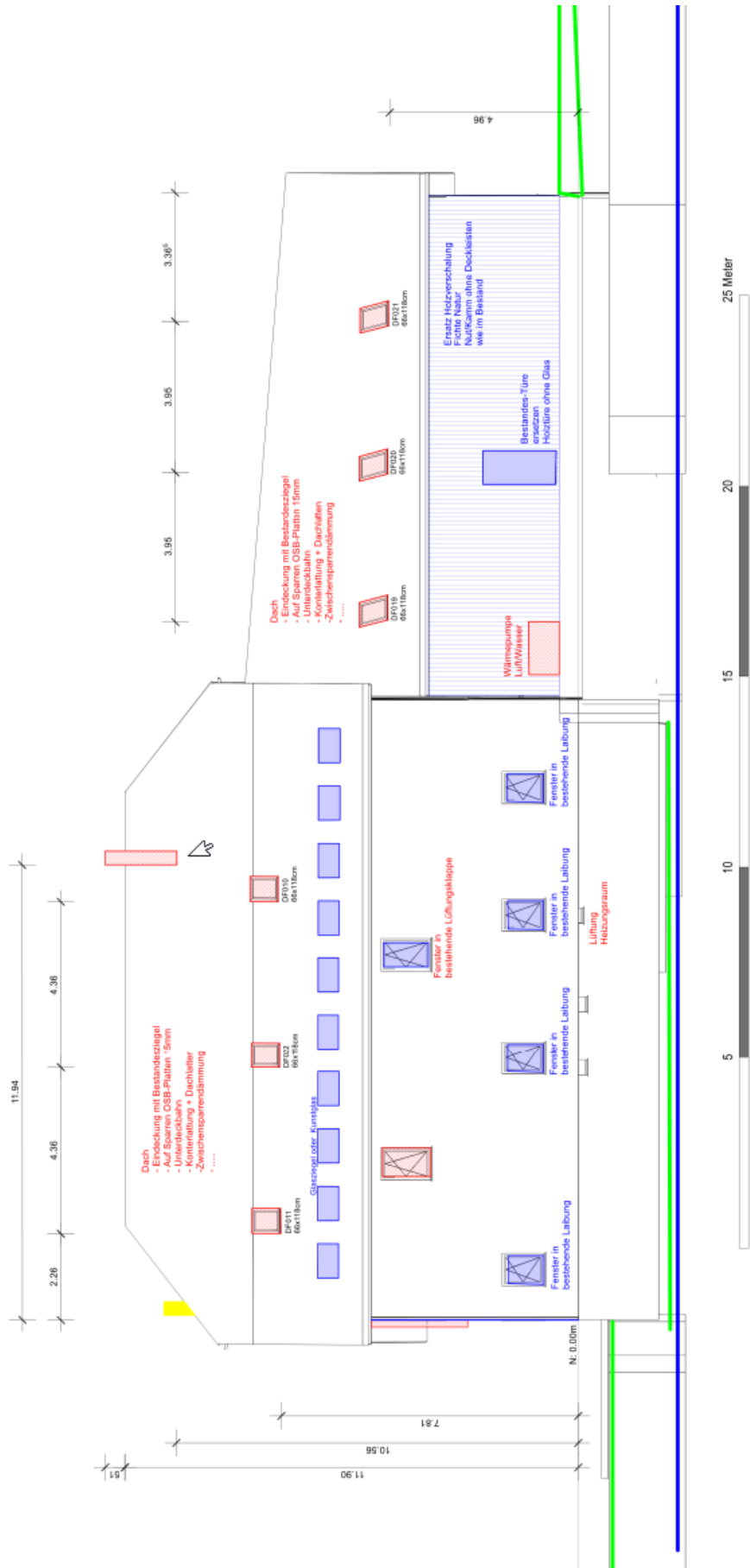
Architekt (beratend): Werner Keller Architekturbüro Weinfelden

BESTAND
 NEU
 ABRUCH
 ERSATZ

Fassade NG Ost



Fassade NG Süd



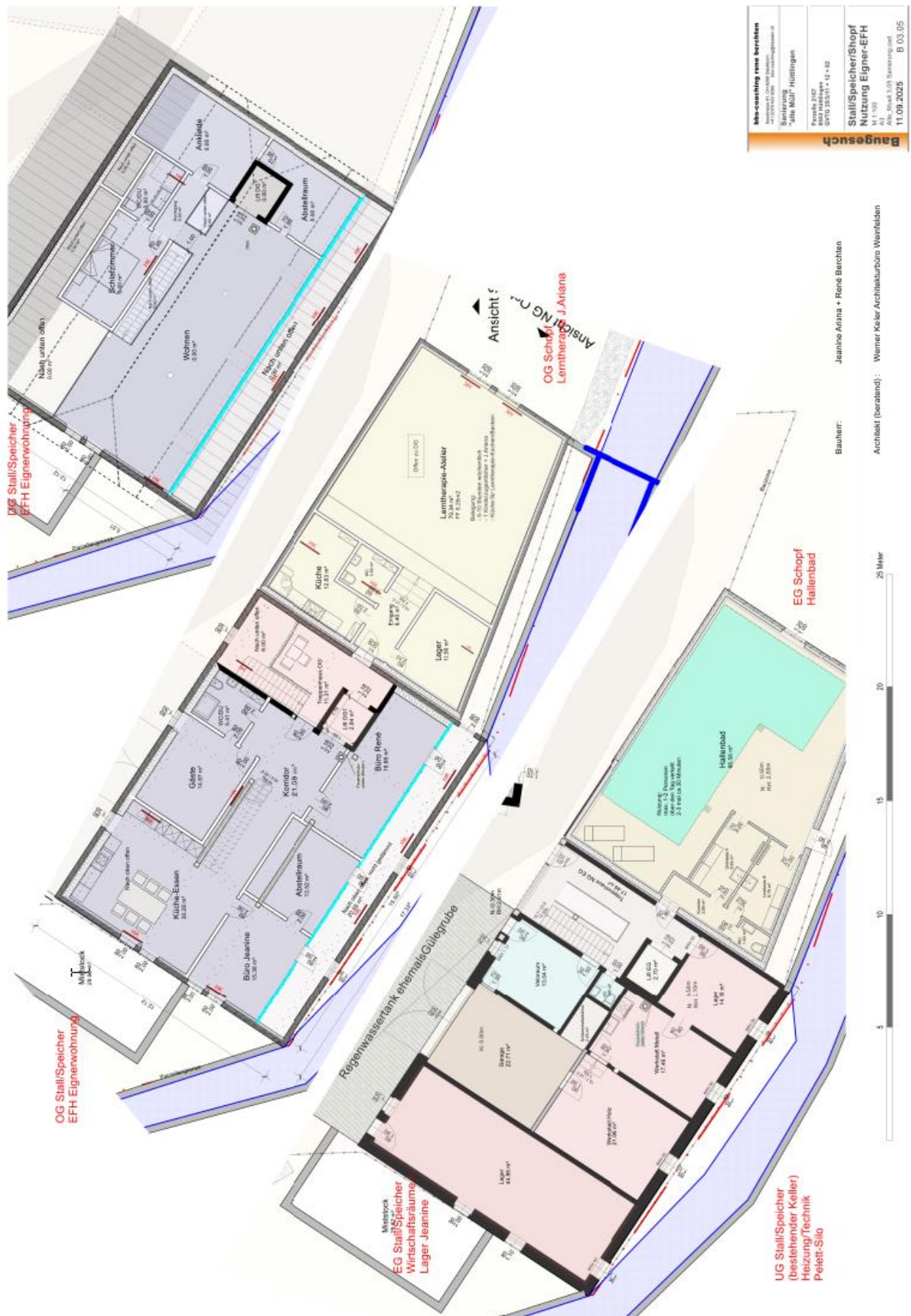
bbbs-coaching rene berchten	
Bauwerk: 25, 124-002 Bauwerk Projekt: 25, 124-002 Bauwerk Architekt: 25, 124-002 Bauwerk	
Sanierung "alte Müll" Hüttlingen	
Projekt: 2187 S003 Hüttlingen GVTD 353111 + 12 + 82	
NG Fassade Süd	
M 1:100 A3 Alte Müll 3.05 Sanierung cad	
11.09.2025 B 03.05	

BESTAND	NEU	ABBRUCH	ERSATZ

Bauherr: Jeanine Ariana + René Berchten

Architekt (beratend) : Werner Keller Architekturbüro Weinfelden

EFH Nutzung



Protokoll Vorortbegehung Brandschutz vom 16.4.2025

Am 16.04.2025 um 21:25 schrieb rbsail@bluewin.ch:

Sehr geehrte Frau Blumer
Hallo Emanuel

Danke für Eure investierte Zeit heute, für die kurze Begehung und Ideenfindung/Analyse.
Ich erlaube mir mit nachstehendem Gedankenprotokoll, die wichtigsten Punkte festzuhalten, bitte korrigiert mich gerne.

Unsere Kommentare sind hervorgehoben, nicht weil unsere Meinung wichtiger sind.

Teilnehmer:

- Daniela Blumer (Feuerschutz Beauftragte der Gemeinde Hüttlingen)
- Emanuel Tanner (Kaminfeger, Feuerungskontrolleur, Brandschutzfachmann, Feuerungsfachmann mit Eidg.FA)

Feuerungskontrolle/Kamin/Öfen

- Aussen-Kamin an Fassade gegen Sägerei müsste ertüchtigt werden, inkl. Verlängerung.
Aus Sicht des Bauherrn, wird dieser Kamin nicht gebraucht und sollte abgebaut werden.
- Innen-Kamin Haupthaus mit zwei Kachelöfen, Kochstellen und Räucheröfen
 - Kamin / Räucherzimmer im DG
 - entspricht nicht den Anforderungen und müsste ertüchtigt werden. (zu dünne und keine Vollziegelsteine)
 - Kamin reicht nicht 50cm über Giebel, müsste verlängert werden
 - Im DG durchbricht der Kamin die Dachbalkenkonstruktion unüblich, wahrscheinlich entstanden durch Sanierung.
 - **Aus Sicht des Bauherrn soll sehr schwere Kaminkonstruktion rückgebaut werden:**
 - da aus Sicherheitsgründen, in den Mietwohnungen, keine Feuerstellen vorgesehen sind
 - Kaminverlängerung würde noch mehr Gewicht bringen und der verlängerte Kamin stört die Ansicht des erhabenen Gebäude.
 - Kachelöfen OG1
 - Kachelöfen wurde innerlich „gesprengt“ (verkohlte Spraydose ist noch im Brennraum). Reparatur von Aussen nicht möglich. Standard-Kachelöfen aus den 40/50er Jahre, keine Einmaligkeit. Eine Reparatur ist möglich, aber erfordert den Abbau und Wiederaufbau.
 - **Aus Sicht des Bauherrn, soll dieser Kachelöfen abgebaut und wenn gewünscht gratis abgegeben werden.** Eine Reparatur ist nicht zu finanzieren. Die richtige Befeuerung ist für Mieter schwierig, es entsteht Rauch/Feinstaub und Schwärzungen in der Küche, welche die BMZ auslösen können.

- Kachelöfen OG2
 - Kachelöfen ist älter als im OG1, wurde aber durch wahrscheinlich mehrfache Überhitzung in seiner inneren und äusseren Konstruktion ebenfalls „gesprengt“, zwar mal mit Mörtel provisorisch aussen nachgefügt, aber innere Schäden nicht behoben. Kamin müsste abgebaut und neu aufgebaut werden, fraglich ist ob die gebrochenen Kacheln zu beschaffen sind.
 - **Aus Sicht des Bauherrn, soll dieser Kachelöfen abgebaut und wenn gewünscht gratis abgegeben werden.** Eine Reparatur ist nicht zu finanzieren. Die richtige Befeuerung ist für Mieter schwierig, es entsteht Rauch/Feinstaub und Schwärzungen in der Küche, welche die BMZ auslösen können.

- Angenommener Kamin an Westfassade Stall/Speicher
 - Dies ist ein Belüftungskanal für den Stall
 - **Aus Sicht des Bauherrn soll dieser Rückgebaut werden.**

Brandschutzanforderungen

- Wenn möglich, sollte zumindest bezüglich Brandschutz das Projekt bei der Bewilligung/Abnahme in zwei Phasen aufgeteilt werden.
 - Phase 1 EFH Stall/Speicher + Schopf Sanierungsdauer 2 Jahre
 - Phase 2 MFH Haupthaus + Sägerei im Anschluss, Sanierungsdauer 2-3 Jahre
- Der Gebäudeabstand zwischen Haupthaus und den Nebengebäuden wird massiv unterschritten
 - Hier sind Ersatz-Massnahmen gemäss VKF vorzusehen
 - Die Dachüberstände beider Gebäude sind zusätzlich zu schützen
- Es ist klar, das Brandschutz im denkmalgeschützten Bestand Kompromisse eingehen muss, dies gilt auch seitens Denkmalschutz.
 - Die Bestandes-Treppen müssen ersetzt werden, Brandschutz (Personenrettung und Begeh-Sicherheit)
 - Ein offenes Treppenhaus über alle Wohneinheiten (Brandabschnitte) kann nicht bewilligt werden (Brandausbreitung, kein Fluchtweg).
 - Ein vertikaler Fluchtweg, wie geplant (Zimmer Süd/Ost Gebäudeecken) im ist sinnvoll (gemauerte Bestandes-Wände, Decken/Böden müssen ertüchtigt werden).
 - Die Ertüchtigung der Böden/Decken zwischen den Nutzungseinheiten (Wohnungen) müssten im Nachweisverfahren erfolgen.
 - Es ist zu empfehlen ein BMZ zu installieren, da bei der Sanierung Kompromisse so besser zu akzeptieren sind.

- Es ist eine Möglichkeit den vertikalen Fluchtweg im OG2 abzuschliessen und den Zugang zur Nutzungseinheit „Wohnung DG“ im OG2 zu realisieren.

- Wärmeeinheit im bestehenden UG Stall/Speicher
 - Der neue Kamin sollte möglichst hin zum Giebel verschoben/geplant werden
 - Das Pellet-Lager muss auch bei „Hochwasser-Bach“ dicht sein, das gilt natürlich auch für die gesamte Heizeinheit

Aus Sicht des Bauherrn, wird dies durch ein hinterlüftetes und abgedichtetes Innenmauerwerk auf bestehender/ergänzter Betonplatte, gewährleistet.

- Der Bauherr will alles unternehmen um die Sicherheit und Rettungsfähigkeit der Bewohner sicherzustellen, denn es ist auch mit dem Argument Denkmalschutz nicht vertretbar Menschenleben zu riskieren oder zu gefährden, denn schlussendlich liegt die Haftung beim Bauherrn/Eigentümer.

Herzlichen Gruss und einen guten Abend

René Berchten + Jeanine Ariana

Seestrasse 81
8266 Steckborn
079 423 6260
www.alti-muehli.ch

Salü René

Für mich passt das Protokoll auch.

Wünsche einen guten Tag 🌀

Emanuel 
Von meinem iPhone gesendet

Am 22.04.2025 um 10:49 schrieb Daniela Blumer <blumer@brandschutz.tg>:
Grüezi Herr Berchten

Das Protokoll passt so für mich. Besten Dank.

Freundliche Grüsse

Daniela Blumer
Blumer Brandschutz GmbH

Protokoll «Besprechung Umbau Scheune 24.7.25, 10.00 – 10.40 Uhr, Büro Keller, Weinfelden»

Mühle Hüttlingen

Besprechung Umbau Scheune

24.7.25, 10.00 – 10.40 Uhr, Büro Keller, Weinfelden

Protokoll

Anwesend: Reto Jud, Denkmalpflege
René Berchten
Jeanine Ariana
Werner Keller, Architekt (Beratung, Protokoll)

Basis Plansatz 1:100, 22.7.2025
Details Fassadenaufbau 23.7.2025

1. Westfassade
Vorschlag Belichtungsöffnungen denkbar, jedoch Potential nicht voll ausgeschöpft.
Radikalere Lösung überprüfenswert, z.B. grosse quadratische Öffnung im oberen Bereich
Aussenisolation möglich, jedoch max. 10 cm über Sockelmauerwerk überstehend.
Fachwerk Westwand muss erhalten werden, aber nicht zwingend sichtbar sein.
Auf historisierende Sprossenfenster ist zu verzichten.
2. Überhöhe Tennbereich
Das Tenn-Tor wird integral erhalten. Die Raumhöhe im Tenn darf auf das Mass der übrigen
Erdgeschoss-Räume reduziert werden. Dadurch wird eine durchgehende nutzbare Fläche im
ersten Obergeschoss möglich.
3. Der Hauptzugang kann im jetzt offenen Bereich am östlichen Ende der Scheune von Norden
erfolgen. Die jetzige Öffnung kann in zeitgenössischer Formsprache vollflächig verglast
werden.
4. An der Südostecke der Scheune kann im ersten Obergeschoss eine neue Öffnung in Richtung
Norden geschaffen werden mit Blick auf den Bachlauf.
5. Die Dachfenster sind so wie vorgeschlagen nicht genehmigungsfähig.
Tageslicht kann über das Dach eingefangen werden durch Glasziegel (vereinzelte oder zu
geometrischen Flächen zusammengefasst), oder wenige bewusst gesetzte Dachfenster.
6. Es ist zu überlegen, ob im Ober- und Dachgeschoss nicht mit einem gewissen Abstand
innen entlang der Südfassade eine einfache Glaswand errichtet werden soll. Dadurch könnte
die bestehende Südwand unverändert belassen werden. Durch das Dach könnte Tageslicht
einfliessen. Ausserdem würde der Forderung des Forstamtes nach Nicht-Nutzung des
südlichen Bereichs des Grundrisses entsprochen.
7. Bei einer «Aufdach-Dämmung» haben die trauf- und ortgangseitigen Abschlüsse den
Dimensionen des Bestandes zu entsprechen. Sie können aber neu ausgebildet werden.
8. Für neue Bauteile, wie für Ergänzungen und Reparaturen ist im Sinne einer geschichtlichen
Ablesbarkeit kein Altholz zu verwenden.

24.7.2025, Werner Keller

Mühle Hüttlingen

Besprechung Umbau Scheune

24.7.25, 10.00 – 10.40 Uhr, Büro Keller, Weinfelden

Protokoll, Nachtrag

Anwesend: Reto Jud, Denkmalpflege
René Berchten
Jeanine Ariana
Werner Keller, Architekt (Beratung, Protokoll)

Basis Plansatz 1:100, 22.7.2025
Details Fassadenaufbau 23.7.2025

- A Boden Untergeschoss
- Der Kopfsteinpflaster-Boden im Untergeschoss wurde mittlerweile freigelegt und gereinigt. Für die Verwendung als Technikraum ist er jedoch ungeeignet.
- Es darf wie folgt vorgegangen werden:
- Genaue Dokumentation des Bestandes
 - Sandschüttung zum Höhenausgleich
 - Trennfolie
 - Zement-Unterlagsboden
- B Zum Verständnis der Grundkonstruktion sollen neue Zwischenwände wenn möglich grundsätzlich mit Abstand neben den vorhandenen Stützen und Binder geplant werden.

28.7.2025, Werner Keller