

## **BAUBESCHRIEB**

### **Situation**

#### **Lage**

Auf der Anhöhe, südöstlich des Ortseingangs von Steinebrunn, Gemeinde Egnach, liegt der Weiler Winzelnberg.

Die Panoramalage des Weilers gilt als eine der schönsten im Thurgau mit Seeblick.

Die historisch gewachsene Baugruppe unterhalb der katholischen Kirche beginnt im Osten mit dem Wohnhaus Winzelnbergstrasse 2.

Der Ursprung des zweigeschossigen, stattlichen Gebäudes ist Mitte des 17. Jahrhunderts anzunehmen. Es wurde vom ersten Ammann auf dem Winzelnberg als Wohnhaus erstellt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist im Schutzplan der Gemeinde Egnach eingetragen und als wertvoll eingestuft.

Die Lage, vorne an der Hügelkante, gibt aus jeder Wohnungen den unverbaubaren Blick nach Norden und Osten über den Bodensee frei. Von hier aus geniesst man die Egnacher Landschaft bis hinüber zum deutschen Ufer und nach Österreich mit Pfänder und Vorarlberger Alpen.

Gegen die kleine Strasse nach Süden orientieren sich die Wohnräume zur ruhigen, sonnigen Gartenfront mit dem Gegenüber der alten Scheune, die das ursprüngliche Bild des Weilers mit prägt.

#### **Aussen**

Das historische Gebäude wird nach dem Umbau und der denkmalpflegerischen Renovation seiner Bedeutung wieder gerecht.

Die regelmässige dekorative Südfassade präsentiert sich wieder feingliederig entsprechend der ursprünglichen Gestaltung, mit der Fassadenverkleidung aus Rundschindeln, profilierten Fenstereinfassungen und der Haustüre mit dem reich verzierten Türblatt in Naturholz.

#### **Innen**

Die alten, gehobenen Wohnräume im Erdgeschoss und Obergeschoss auf der Südseite wurden in Ihrer ursprünglichen Form erhalten aber auch erneuert, so dass sie heutigem Standard an modernes Wohnen gerecht werden.

Nach Norden umfasst ein Neubauteil für die beiden Wohnungen in EG und OG der Ostseite je die Küche mit Essplatz, ein Zimmer und den Balkon.

Die Dachwohnung belegt die ganze Gebäudelänge. Sie orientiert sich sowohl nach Norden und Osten zur ausgezeichneten Fernsicht und nach Westen mit einem gedeckten Balkon. Über dem Anbau Nord verfügt sie über eine Terrasse mit herrlichem Rundblick zum Bodensee und den österreichischen Alpen.

# Konstruktion

## Rohbau

Der bestehende Bau ist ein klassischer Riegelbau mit ausgemauerten Wänden.

Über dem massiv, mit Bruchsteinen gemauerten Kellergeschoss ist die ursprüngliche Holzkonstruktion aufgerichtet.

Das Sparrendach musste ersetzt werden und auch die bestehenden Deckenbalken und Innenwände wurden verstärkt oder neu gestellt um den statischen Anforderungen zu genügen. Im Westen wurde zudem ein Aussenwandteil ersetzt..

## **Am Altbau**

wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Im Keller, Einbau eines Betonbodens und neuer Trennwände aus KS-Mauerwerk.
- EG und OG Ost, neue Raumteilung in der nördlichen Gebäudehälfte, zusammen mit dem Anbau.
- Im OG und DG, Verbesserung der Bodenaufbauten bezüglich Trittschalldämmung mit Schüttungen zwischen die Balken, Trennlage und Trittschalldämmung, darüber Unterlagsboden mit Bodenheizung zur Aufnahme des Fertigbelags.

## **Der Anbau**

besteht aus vorgefertigten Holzelementen und verkleidet mit einer hinterlüfteten Fassade aus Eternitplatten.

Die 2 Geschosse stehen auf Stützen und überdachen den grosszügigen Vorplatz und Eingang zum Keller.

Das Flachdach ist ein Warmdach mit Dämmschicht auf der Holzkonstruktion und mit äusseren Wasserabläufen. Das Dach ist zum grösseren Teil begehbar. Die Terrasse ist mit einem zurückgesetzten Geländer gesichert.

Auf der Ostseite sind vor der grossen Fensterfront die Balkone mit einer Stahlrahmenkonstruktion und einer vorgefertigten Bodenplatte angeordnet.

Zu den Neubauteilen gehört auch der massive Autounterstand mit 5 Parkplätzen.

Vom Vorplatz hat man direkte Verbindung zum Kellereingang.

## **Fenster**

Holzfenster mit hochisolierender 3-fach Isolierverglasung.

## **Sonnenschutz**

Lamellenstoren bei neuen Fenstern, bei Wohn- und Schlafräumen. Bei den ursprünglichen Fenstern sind neue Klappläden in alter Form montiert.

## **Elektro / TV / Multimedia**

TV und EDV Anschlüsse in allen Zimmern, Video – Gegensprechanlage beim Eingang, Anlage kann individuellen Anforderungen angepasst werden, Beleuchtung individuell

## **Wärmeerzeugung / -verteilung**

Eine effiziente Gastherme liefert die Wärme für die Heizung und als zusätzliche Alternative für die Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe.

Änderungen und Abweichungen vorbehalten

Bötschi Architekturbüro SIA GmbH  
Hafenstrasse 23| 8590 Romanshorn  
T +41 71 466 76 36 F +41 71 466 76 39  
buero@boetschi-arch.ch

Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Regulierung je Raum.

### **Lüftung**

Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit Gerät in jeder Wohnung.

### **Ausstattung + Materialisierung**

#### **Keller**

Im bestehenden Keller ist ein Kellerraum pro Wohnung mit Anschlüssen für Waschmaschine + Tumbler vorhanden.

#### **Parkierung**

Auf der Ostseite unter dem Terrain des Gartens, massiver Carport mit Sichtbetonwänden und Betondecke.

#### **Küche**

Einteilung individuell gestaltbar, Arbeitsbereich mit Tageslicht, Kochfläche Glaskeramik, Dunstabzughaube mit Umluft, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler (Budget 25'000.-)

#### **Sanitärräume**

Grosse Spiegelschränke, eine feste Duschtrennwand in Glas, Badewanne, Apparatwahl individuell

#### **Türen**

Zimmertüren: teilweise alte erhaltene Türen erneuert, neue mittelschwere Türblätter fertig beschichtet, Rahmen mit Futter / Verkleidung,  
Wohnungstüre: mit spez. Schalldämmung, Mehrpunktverriegelung, Spion

#### **Bodenbeläge**

Küche und Bad/WC: Steinzeugplatten  
Wohnen / Essen / Zimmer: Parkett oder andere Beläge.

#### **Wände**

Verputz gestrichen in den neuen Räumen, im Bestand angepasst auf die Renovation, Sanitärbereiche mit keramischen Wandplatten

#### **Decken**

In EG und OG neue Decken mit Weissputz, im Bestand auf die Renovation angepasst zum Teil mit alten Stukkaturen erneuert.

#### **Cheminée**

Im Wohnbereich der Wohnung OG Ost Cheminée mit Glasscheibe für geschlossene Feuerung.