

Baubeschrieb Sanierung EFH und Käserei Jost zu DFH

Reuti 19, 9517 Mettlen

(Stand 25.01.2024)

Das Einfamilienhaus Jost mit Käserei wurde in den letzten Jahrzehnten intensiv genutzt und auch immer wieder den geltenden Vorgaben entsprechend angepasst. So wurde das Erd- und Untergeschoss als Käserei genutzt. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss hingegen als Wohnung mit separatem Eingang.

Mit dem anstehenden Antritt des Ruhestandes soll nun die Käserei in eine Wohnnutzung im EG und UG umgenutzt werden. Dabei soll im Erd- und Untergeschoss eine 4 1/2 Zimmer Wohnung eingebaut werden.

Das Haus wurde im Jahr 1924/25 als Wohnhaus mit Käserei erstellt. Danach erfolgten verschiedenste Anbauten (nordseitiger Anbau, Erneuerung Käserei, Ausbau und Sanierung Dachgeschoss, etc.). Das Haus ist im Inventar der Denkmalpflege als «bemerkenswert» ausgewiesen.

Bei allem Massnahmen ist es das erklärte Ziel die bestehende äussere Erscheinung gegen den Ort hin möglichst zu wahren, resp. dort wo diese durch frühere Massnahmen gestört wurde, die Optik wieder herzustellen.

Gleichzeitig soll es im Umbaubereich in dämmtechnischer und technischer Hinsicht den heutigen Erfordernissen eines Wohnhauses angepasst werden.

Neben den Arbeiten am Haus ist es der Bauherrschaft auch wichtig, die Umgebung nutzungsgerecht zu gestalten.

Baubeschrieb detailliert

1 Vorbereitungsarbeiten

102.0 Sondagen / Analysen

Schadstoffuntersuchung ist erfolgt. Es sind keine Asbestfasern detektiert worden.

104 Baugespann

Visierung der neuen Bauteile im Zuge der Baueingabe

111 Rodungen

Rodung und Entsorgung der Pflanzen und Bäume Baubereich

112 Rückbau Baumeister

Demontage von Bauteilen die wiederverwendet werden können und Abbruch von Bauteilen ohne Wiederverwendung.

113 Rückbau Holzbau

Demontage von Bauteilen im Dach und Abbruch von Bauteilen ohne Wiederverwendung.

122 Provisorien

Einbau von provisorischen Anschlüssen, zur Abgrenzung Baustelle von Wohnbereich.

131 Abschränkungen

Abschränkungen Baustelle zur Sicherung Baustelle

132 Plätze und Zufahrten

Provisorische Zufahrt für Arbeiten Balkon Nord

135 Bauprovisorische Installationen
Provisorische Installation Bau WC, Wasser und Strom.

138 Entsorgung Rückbau
Sortierung und Entsorgung Bauabfälle

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub
Aushub Bereich Nord und neuer Aussenplatz Süd

209 Gerüstbau gesamtes Objekt
Montage Fassadengerüst für neuen Balkon Nord.

211 Baumeisterarbeiten
Erstellen Bauinstallation Baumeister
Aushub Baumeister für neue Bodenplatten West und Leitungen in und um das Haus (Kanalisation).
Erstellen Anpassungen Kanalisation in und um das Haus.
Erstellen neue Betondeckenbereich über dem Untergeschoss, wo noch nicht vorhanden.
Arbeiten im Haus für neue Durchbrüche und Verstärkungen durch Baumeister.
Wiederherstellung originaler Zustand bei schon geschädigten Bauteilen.
Kernbohrungen und neue Deckendurchbrüche im Baubereich.

213 Metallbauarbeiten
Erstellen neue Unterkonstruktion Balkon Nord.

214 Zimmermann (Dichtung, Dämmung und Brandschutz)
Anpassungen innere Strukturen im Bestand, Erstellung Abtrennungen Brandschutz zwischen den Brandabschnitten und erstellen brandschutztechnische Trennungen zwischen den Geschossen wo notwendig.
Nachdämmen der bestehenden Wände innenseitig, wo sinnvoll möglich (U-Wert <0.18 W/m²K)
Einbau neue Treppe vom Untergeschoss bis ins Erdgeschoss
Sicherung und Optimierung der bestehenden Decken und Wände UG bis OG, inkl. zusätzliche thermische und brandschutztechnische Dämmungen (U-Wert 0.24 W/m²K) am Hauptbau.
Alle neuen Innenwände UG bis OG.
Ersatz alte Dachflächenfenster und Ersatz Kleingauben durch

221.0 Fenster aus Holz-Metall
Gesamtheitlicher Ersatz der zur Zeit bestehenden Metallfenster durch Holz-Metallfenster mit historisch korrekter Gestaltung inkl. Wärmeschutzverglasung 3-fach (U-Wert Glas 0.6 W/m²K).
Inkl. neues Fenster im OG für neuen Zugang Balkon. Zudem Einbau der neuen Fenster im Unter- und Erdgeschoss Nord inkl. Wärmeschutzverglasung 3-fach (U-Wert Glas 0.6 W/m²K).

221.5 Aussentüren aus Holz
Optimierung der bestehenden Aussentüren unter Wahrung der bestehenden Bauteile (U-Wert Türe 1.2 W/m²K).

222 Spenglerarbeiten
Anpassung Spenglerarbeiten im Bereich der Abflussrohre.

- 224.0 Deckung Schrägdächer
Anpassungen best. Dach im Bereich der neuen Dachfenster (Uw-Wert 1.0 W/m²K)
- 224.1 Abdichtung Böden UG
Abdichten Kellerböden vor Ausbau zu Wohnraum
- 225.1 Fugendichtungen
Erstellen von Fugendichtungen im Inneren
- 225.2 Spezielle Dämmungen
Einbau von spezielle Einblasdämmungen, wo nicht bei Holzbau eingerechnet.
- 225.4 Brandschutzbekleidungen
Erstellen Brandschutzbekleidungen und Einbau Brandschutzschotten bei El. Inst, San. Inst. und Lüftungsinstallationen.
- 226.1 Aussenputze
Sanierung und Anpassungen Aussenputz im Bereich der neuen Fenster und Durchbrüche.
- 227.1 Äussere Malerarbeiten
Anpassungen im Bereich der neuen Durchbrüche in der Hülle.
- 227.2 Äussere Holzschutzarbeiten
Sanierung Aussentüre Haupteingang
- 228.0 Fenster- und Türläden
Wiederherstellung der fehlenden Fensterläden in identischer Optik und Farbgebung wie Bestand.
- 228.1 Markisen / Rolläden
Einbau Markisen wo der Einbau von Läden nicht möglich ist. Zudem Einbau von Verbundraffstoren elektrisch einbruchssicher bei den Fenstern Nord UG.
228. Insektengitter
Einbau von Insektengittern bei allen Hauptfenstern.
- 231-36 Elektroanlage
Anpassung gesamte Stromversorgung und Verteilung im ganzen Umbaubereich, da bestehende Stromverteilung und -Installation in einem kritischen Zustand ist.
Es wird eine gesamtheitliche Sanierung der gesamten Elektroinstallation vorgenommen.
- 238 PV-Anlage
Es werden nur Vorbereitungen für eine PV-Anlage umgesetzt
- 242 Heizungsanlage
Ersatz bestehenden Ölheizung durch neue Erdsonden WP Heizung, Erstellung von drei Sonden mit jeweils 170 Metern Länge inkl. neuem Bolier und Pufferspeicher im Zwischenbau UG, inkl. Rückbau des alten aufgelösten Öltanks. Zudem Sanierung und Optimierung der bestehenden Heizungsverteilung und Radiatoren, sowie nachdämmen aller Leitungen im Baubereich.
Einbau von Bodenheizungen im UG und EG.

- 244 Lufttechnische Anlagen
Einbau von einer Lüftungsanlagen mit WRG und Enthalpietauschern pro Wohneinheit. Frischluft- und Fortluftpunkte werden im Bereich der Aussenwand Ost erstellt. Die Anlage wird im bestehenden Lager im UG platziert. Einbau Zuluftpunkt für neuen Holzofen im EG
- 251 Sanitärinstallationen
Gesamtsanierung der Sanitärinstallationen UG und EG und beim Bad Ost im 1. OG. Die bestehenden Leitungen werden dabei vollumfänglich durch neue ersetzt.
- 258 Kücheninstallationen
Einbau einer neuen Einbauküch welche spezifisch für die Situation erstellt wird. (inkl. Einbaugeräte wie Herd, Kühlschrank, Geschirrwashmaschine, Backofen, Steamer. Umlufthaube soweit benötigt und neuen Waschmaschine/Tumbler im DG.
- 271.0 Innenputz
Innenputzarbeiten im Bestand an Wänden und Decken im UG, EG und Bad 1. OG.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten
Erstellen neue Geländerteile im Eingangsbereich
- 273.0 Innentüren
Einbau neuer Innentüren im UG und EG, inkl. Schiebetüre zwischen Essen und Wohnen. Zudem neuen Brandschutztüren zwischen Treppenhaus und Wohnbereich UG und EG
- 273.1 Wandschränke und Gestelle
Neue Einbaumöbel im Bereich Garderoben, Bäder und Schlafzimmer.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Einbau von Fensterablagen im gesamten Umbaubereich, sowie kleinere Anpassungen wo notwendig.
- 275 Schliessanlagen
Anpassung Schliessanlage für neue Wohnung.
- 281.0 Estriche
Setzen neuen Flüssigestrich inkl Trittschalldämmungen und Zusatzdämmungen im UG wo notwendig.
- 281.6 Bodenbeläge aus Platten
Setzen neue Bodenbeläge aus Feinsteinzeug gemäss Auswahl Bauherrschaft, inkl. allenfalls notwendige Flüssigabdichtungen in den Duschbereichen.
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
Neuerstellung von Parkettbeläge mit passender Materialisierung und Oberflächenbehandlung.
- 282.6 Wandbeläge aus Platten
Setzen neue Wandbeläge aus Feinsteinzeug oder Steinzeug gemäss Auswahl Bauherrschaft,
- 284 Hafnerarbeiten
Setzen neuer Holzcheminée im Erdgeschoss inkl. neuen Anschluss an das bestehende Kamin.

285.1 Innere Malerarbeiten

Malerarbeiten Innenräume auf Putz inkl. gewünschte Farbgebung der Oberflächen.

287 Baureinigung

Baureinigung nach Abschluss der Bauarbeiten.

4 Umgebungsarbeiten

421 Gärtnerarbeiten

Umsetzung neues Pflanzkonzept gemäss Umgebungsplan im Bereich Sitzplatz Süd.

423 Belags- und Plattenarbeiten

Belags- und Plattenarbeiten neuer Sitzplatz Süd und Anpassungen Asphalt im Bereich Leitungen
WP Bohrungen

425 Stützmauern

Setzen neue Stützmauern im Bereich Sitzplatz Süd.

429 Zäune

Setzen neue Zäune im Baubereich

Weinfelden, 25.01.2024

Peter Büchel

Büchel Neubig Partner
Architektur + Energiekonzepte