

Sanierungskonzept

Thomas-Münster Damm 9, 14532 Kleinmachnow

Das Gebäude Thomas-Münster Damm 9 wurde 1934 als alleinstehendes vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Massivbauweise aus Mauerwerk auf einem 575 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche beträgt 78,87 m² mit einer zugehörigen Nutzfläche von 86,49 m² einschl. 45,29 m² für die Tiefgarage.

Das Mauerwerk besteht aus Tonziegeln mit den Abmessungen 6,5x12x25 im zum Zeitpunkt der Errichtung verbreiteten Reichsformat. Daraus ergibt sich für das Kellermauerwerk eine unverputzte Wandstärke von 38 cm und für das Erdgeschoss von 25 cm.

Nach Aktenlage wurde das Haus in den Kriegsjahren 1936-1945 durch einen alliierten Luftangriff beschädigt. Die originalgetreue Rekonstruktion des dabei in Mitleidenschaft gezogenen Daches erfolgte nicht. Statt des bisherigen Daches mit einer vermutlichen Ziegeleindeckung und einem begehbaren Dachraum, wurde als neue Dachkonstruktion ein nicht begehbare Zeltdach mit einer Dachneigung von ca. 30° und einer bituminösen Weichdacheindeckung gewählt. Dadurch ist nach heutigen Maßstäben ein möglicher Wohnraum entfallen. Eine in diesem Fall nach EnEV geforderte Dämmung der obersten Geschoßdecke zur Kaltdachkonstruktion erfolgte im Jahr 2007.

Zu den bereits erfolgten Maßnahmen gehören die Erneuerung des Gartenzauns in 2001, das Anbringen einer Kelleraußendämmung in 2002, der Austausch der Keller- und teilweise der Wohnraumfenster in 2007 sowie der Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Entwässerung im Jahr 1995.

In Anlehnung an den im Jahr 2008 erstellten Energieausweis sind nachstehend aufgelistete Sanierungsmaßnahmen die notwendig um das Gebäude gemäß den heutigen Standards und den gesetzlichen Anforderungen gemäß der geltenden EnEV und DIN-Normen zu ertüchtigen.

- Die gesamte Hauselektrik befindet sich auf dem Standard von 1988. Entsprechend sind für das Bad und die Terrasse keine FI-Schütze vorhanden und müssten als Mindestmaßnahme nachgerüstet werden. Der Ausstattungsstandard 2 der HEA nach RAL-RG 678 (Standardausstattung) wird nicht erfüllt und entspricht derzeit der Mindestausstattung.
- Austausch der Trink- und Schmutzwasserinstallation und Sanitäreinrichtungen im Zuge der Heizungserneuerung mit Einbau einer Zirkulationsleitung und einem Warmwasserspeicher.
- Der Umbau der Heizung erfolgte im Jahr 1993 und entspricht nicht mehr den Anforderungen an die Energieeffizienz. Ebenso die gesamte Sekundäranlage der Heizung im Gebäude.
- Die Fassade sollte eine mineralische Wärmedämmung erhalten um entsprechend der EnEV 2014 den primärenergiebedarf des Gebäudes zu senken.
- Im Keller sollte im Rahmen der Dämmmaßnahmen die Kellerdecke entsprechend gedämmt oder der gesamte Kellerbereich im Zuge der Heizungserneuerung beheizt werden. Gleiches gilt für den Teil der ungedämmten Tiefgarage bei der die angrenzenden innenliegenden Bauteile ebenfalls eine Dämmung erhalten müssen.

- Im Zuge der Dämmmaßnahmen müssen teilweise die Wohnraumfenster im Erdgeschoß erneuert werden.
- Gemäß der seit dem 01.07.2016 geltenden Vorschrift zur Installation von Rauchwarnmeldern müssen diese für alle Räume nachgerüstet werden. Empfohlen wird auch die Ausrüstung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern im Kellerbereich sowie eines CO2-Melders in der Tiefgarage.
- Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus sowie die Überarbeitung der Holzfußböden.
- Instandsetzung der Gartenanlage Rodung einzelner Sträucher ggf. Ausästung von Bäumen sowie die teilweise Instandsetzung der Zaunanlage zu den Nachbargrundstücken.
- Instandsetzung oder Erneuerung der Zaunanlage zum öffentlichen Straßenland am Thomas-Münster Damm.
- Verfüllung und Versiegelung der ursprünglichen Abwasserauffanggrube sowie Schaffung einer Versickerungsfläche7 Rigole zur Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände.

Kostenschätzung für die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen :

| Geplante Maßnahmen | Kostenschätzung € | Bemerkungen | Gewerk |
|-----------------------------|--------------------------|---|----------------|
| Elektrosanierung | 10.000,- | HEA 2 | Elektro |
| Strangsanierung | 15.000,- | einschl. Sanitäreinrichtungen und Fliesen | Sanitär |
| Heizungsanlage | 8.500,- | einschl. Keller | Sanitär |
| WDVS Fassade | 40.000,- | | Fassendenbauer |
| KG-Decke | 4.000,- | Wenn KG beheizt wird - 2.500,- Abzug | Maler |
| Fenster | 3.500,- | teilweise | Tischler |
| Rauchwarnmelder | 800,- | | Elektro |
| Maler- und Tapezierarbeiten | 7.500,- | | Maler |
| Aussenanlagen | 3.000,- | | GaLa |
| Abwasser/ Rigole | 3.000,- | | GaLa |
| Gesamtsumme | 95.300,- | Brutto | |

aufgestellt: 30.09.2016

i.A. Matthias Stepniak

Thomas-Münster-Damm 9 in Kleinmachnow



Frontansicht



Terrassenansicht



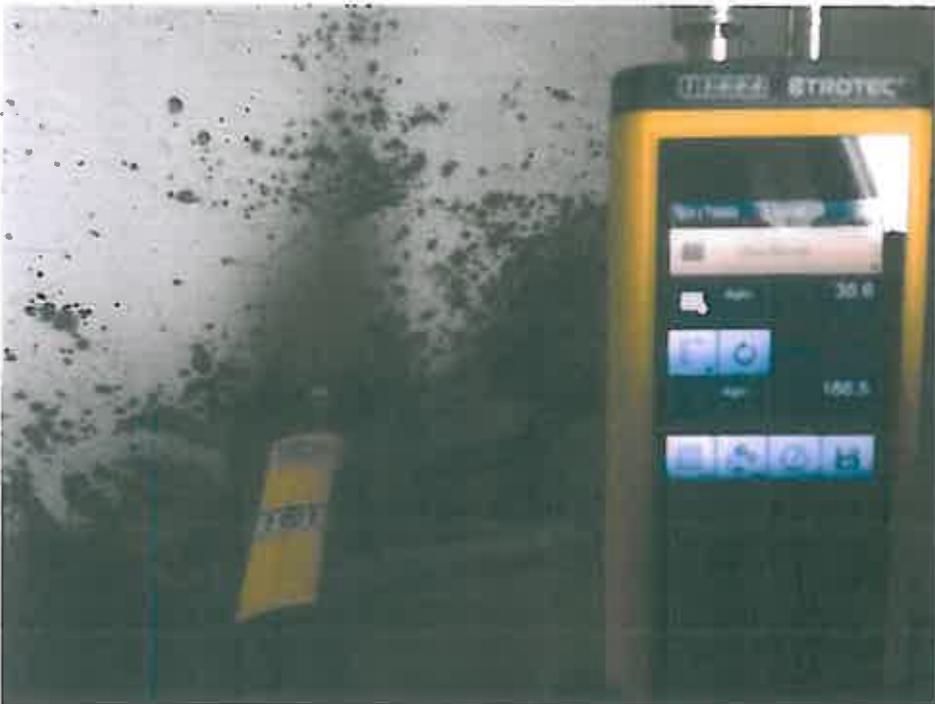
Seitansicht /Garage



Terrasse



Temperaturmessung Außenwand innen



Feuchtigkeitsmessung Außenwand innen