Gebäude Zehlendorfer Damm 204a ;14532 Kleinmachnow

Sanierungskonzept

Ausgangssituation:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäude aus der 19. Jahrhundertwende, ursprünglich zum alten Dorfkern zugehörig, wohl als Spritzenhaus genutzt, Ziegelsteinbau eingeschossig mit darüberliegendem Halbgeschoss. Die eine Wohneinheit hat eine Größe von 60 m² - alle Räume sind Durchgangszimmer. Die Wohnung ist über 2 Eingangstüren zugänglich, die Räume werden jeweils von der Eingangsseite durch Doppelkastenfenster belichtet, die Beheizung erfolgt durch einzelne Öfen – im Bad Badeofen, der auch das Warmwasser bereitstellt. Das Gebäude verfügt über keinen eigenen Wasseranschluss. Gas – und Elektrozähler befinden sich im derzeit als Schlafzimmer genutzten Raum. Sämtliche elektrische Leitungen sind aus der Bauzeit - Schalter und Steckdosen verfügen weder über Fi noch normalen Schutzkontakt. Die Unterverteilung des Wassers sind Bleileitungen. Alle Räume weisen erhebliche Putzschäden im Sockelbereich auf, was auf eine fehlende oder defekte Abdichtung hinweist.

In der Küche und im Wohnzimmer ist die Dielung auf Sandboden verlegt - an dieser ist massiver Wurmbefall sichtbar.

Auf Grund der sehr umfangreichen notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist das Umsetzen des Mieters unabdingbar. Im Bereich der Decke im Schlafzimmer sind starke Risse und ein Absinken erkennbar – diese Decke muss kurzfristig abgenommen werden.

Maßnahmebeschreibung

Erschließung

Das Haus muss einen neuen (eigenen) Wasseranschluss bekommen

Fassade

Die Fassade ist insgesamt in einem befriedigenden Zustand, einige Fugen müssen ausgebessert werden, der Sockelbereich muss wegen starker Feuchtigkeitsschäden komplett überarbeitet werden.

Türen/Fenster

Austausch einer Hauseingangstür, Überarbeiten der Fenster, notfalls Austausch durch Holzfenster, Austausch Fenster Bad, Einbau eines neuen Fensters am ehemaligen 2. Eingang

Grundrissveränderung

Abtrennung eines Hausanschlussraumes (Heizung/Gas/Wasser/Elektro) aus dem derzeitigem Schlafzimmer, Umnutzung des Schlafzimmers als erweiterter Eingangsbereich, Abriss Wand Bad zum Windfang, dadurch Schaffung eines neuen Schlafzimmers zuzüglich Bestandseingangsbereich, die Tür wird zugemauert und die Wand erhält ein Fenster. In wieweit der Anbau –derzeit als Abstellraum genutzt) zur Erweiterung der Wohnfläche dienen könnte, wird noch geprüft

Innenraum

Sanierung der Außenwände mit Trockenlegung des Bauwerkes mit horizontaler und vertikaler Abdichtung, Herstellung eines Estrichbodens mit Desingsbodenbelag, Abriss der

vorhandenen Öfen (ev. Erhalt Beistellherd in der Küche – Wunsch der Mieterin), Putzarbeiten an den Wänden, Einzug von Trockenbaudecken, komplette Malerarbeiten in der Wohneinheit

Heizung

Das Gebäude erhält eine neue Gasbrennwerttherme (im neu hergestellten HAR) incl. Plattenheizkörper und Verrohrung, Warmwasserbereitung auf Grund der Leitungslänge dezentral durch E-Speicher im Bad

Sanitär

Die komplette Unterverteilung Frischwasser wird erneuert, Abwasserleitungen werden überprüft und ggf. ausgetauscht. Das neu abgetrennte Bad erhält Wand- und Bodenfliesen, eine Badewanne, Waschtisch und WC mit Unterputzspülkasten

Außenanlagen

Konzept zur Regenentwässerung auf dem Grundstück