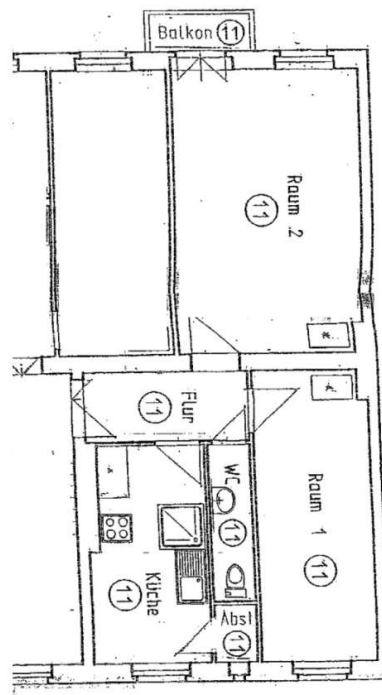


## Baubeschreibung

Bei dem Mehrfamilienhaus in der Bänischstraße 36 in 10247 Berlin-Friedrichshain handelt es sich um einen 1904 errichteten und 1997 grundinstandgesetzten Altbau.

Das Wohnhaus mit Keller-, Erd- und fünf Obergeschossen verfügt über ein Vorder-, ein Hinterhaus und einen Seitenflügel.

Die gegenständliche 2-Zimmerwohnung befindet sich im Vorderhaus im 3. Obergeschoss rechts und weist eine reale Grundfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über einen Flur erschlossen. Das ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Balkon ist nach Norden zur Straßenseite ausgerichtet. Schlafzimmer, Küche und WC sind zum Hof nach Süden gelegen.



## Baukonstruktion

Das Gebäude wurde in Ziegelbauweise errichtet. Die Geschossdecken bestehen aus abgehängten Holzbalkendecken mit Dielenbelag. Die leichten ca. 8 cm dicken Trennwände, bestehen aus verputzten Schlackewänden. Wände und Decken sind mit Raufasertapeten versehen. Im Flur wurde eine zusätzliche abgehängte Decke eingezogen.

Bei den Fenstern handelt es sich mehrheitlich um Holzkastenfenster. In der Küche ist ein Holzfenster mit Isolierverglasung verbaut.

1997 wurden Haus und die Fassade letztmalig saniert und die Steigleitungen und die Elektroanlagen erneuert. In der gegenständlichen Wohnung erfolgte auf Wunsch der alten Mieter keine Badneugestaltung, so dass hier nach wie lediglich das bauzeitliche WC vorhanden ist. Die Dusche in der Küche wurde zwischenzeitlich rückgebaut.

Die Energieversorgung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Heizungstherme befindet sich in der Küche am Schacht zum Treppenhaus. Eine mögliche Umrüstung auf Fernwärme wird derzeit über die WEG geprüft.

## **Beschreibung Maßnahme**

Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahme sollen insbesondere ein vollwertiges Badezimmer nachgerüstet sowie Küche, Flur, Schlaf- und Wohnzimmer modernisiert werden.

Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse im vorhandenen WC ist das neue Badezimmer auf eine Teilfläche der Küche zu erweitern. Die bestehende nicht tragende Trennwand zwischen Küche und WC ist abzubrechen. Die alte Kammer ist komplett abzubrechen. Beim Abbruch sollte eine Öffnung der Unterdecke, z.B. durch Setzen des Trennschnitts im oberen Bereich der Schlackewand und abschnittsweise Unterfangung mittels Stahlträgern o.Ä., möglichst vermieden werden.

Die neue Trennwand zwischen Küche und Bad soll in Trockenbauweise mit einer Wanddicke von ca. 10 cm, mit Dämmung und 2-lagiger Beplankung erstellt werden und bis zu den bestehenden Fallleitungen im Bad, T-förmig erweitert werden.

Im Badezimmer ist eine zusätzliche Unterdecke auf einer Raumhöhe von ca. 2,5 m einzuziehen. Die bereits vorhandene Unterdecke im Flur ist für die Elektroinstallationsarbeiten rückzubauen und im Anschluss zu erneuern.

Die haustechnischen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas) sind im Rahmen der Umbaumaßnahme in Küche und Bad zu erneuern bzw. zu erweitern. Im Badezimmer sind Anschlüsse für eine Waschmaschine, ein Waschbecken, eine Dusche und ein WC und in der Küche für ein Waschbecken und einen Geschirrspüler neu anzuordnen. Um eine ausreichende Durchgangsbreite von ca. 70 - 75cm zur neuen Dusche zu erreichen, ist die vorhandene Fallleitung über die Raumhöhe zu verziehen.

Die Elektroinstallationen sind komplett zu erneuern. Darüber hinaus sind im Bereich der Trennwand im Badezimmer 3 Steckdosen (1x Waschmaschine, 2x Waschbecken) und in der Küche 7 Steckdosen (2x2 Küchenzeile, 1x Licht Küchenzeile, 1x Kühlschrank, 1x Geschirrspüler, 1x Herd mit Ofen) nachzurüsten und bei Bedarf gesondert abzusichern. Im Badezimmer und im Flur sind im Bereich der neuen Unterdecken Deckenspots für die Raumbeleuchtung anzuordnen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt mit der bestehenden Gasetagenheizung. Im Badezimmer soll ein Handtuchheizkörper nachgerüstet werden. Eine Erneuerung der Gasetagenheizung soll aufgrund der ausstehenden Entscheidung zur Umrüstung auf Fernwärme vorerst nicht erfolgen.

Die neuen Fußbodenaufbauten in Flur, Küche und Badezimmer sind auf den vorhandenen Holzbalkendecken in Trockenbauweise zu errichten (System GIFAfloor PRESTO mit Balkenausgleich o.glw). Die alten Dielenbeläge sind hierfür abzubrechen. Als Bodenbelag sollen Bodenfliesen, einschl. Sockelleisten in Natursteinoptik anthrazit matt 30 x 60 cm verlegt werden.

Die bestehenden Dielenböden in Schlaf- und Wohnzimmer sind abzuziehen und einzulassen, einschl. Erneuerung der Sockelleisten.

An allen Bestandswänden sind die vorhandenen Raufasertapeten zu entfernen, die Wandflächen sind zu spachteln und in weiß zu streichen.

Das Holzkastenfenster im Schlafzimmer ist durch ein neues Holzfenster mit Isolierverglasung und Fensterfalzlüfter zu ersetzen. Die Sprossenaufteilung hat nach dem Bestand zu erfolgen. Die Badezimmer- und Küchentür sind auszubauen und zu entsorgen. Neue Türen sind hier entsprechend der neuen Raumaufteilung anzuordnen, einschl. erforderlicher Mauererarbeiten.

Die restlichen Holztüren und Holzfenster (Innenseiten) sind komplett aufzuarbeiten (mechanisches Anrauen der alten Beschichtungen, Voranstrich und deckender Anstrich mit Lackfarbe auf Öl- oder Kunstharzbasis in weiß, ggf. Anpassung Höhe zur Aufnahme der neuen Bodenbeläge). Alle Fenster und Türen sind gangbar zu machen. Alle Fenster sowie die Wohnungseingangstür sind mit neuen Dichtungen zu versehen. An allen Fenstern sind Fensterfalzlüfter nachzurüsten. Die zweiflügelig Eingangstür ist mit einer Einbruchsicherung zu versehen.

Im Badezimmer ist vor dem Fenster eine vollgeflieste Dusche mit Tür zum restlichen Raum einzubauen. Darüber hinaus ist ein Waschbecken 50 x 40 cm mit Spiegel und ein Wand-WC mit verkürzter Ausladung (Geberit Icon o. glw.) neu anzuordnen.

Die Küche erhält eine Küchenzeile mit Spüle, Freifläche für einen Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Backofen und einen frei hängenden Dunstabzug in Edelstahl.