

# Mittenwalder Strasse 44 Berlin-Kreuzberg

## Umbau / Erneuerung von 21 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten

### Baubeschreibung

#### **Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Bestand:**

##### **Dächer**

- Sämtliche Dachflächen wurden erneuert.
- Die Schrägdächer des VH und SF erhielten eine hierbei eine Deckung aus Tonziegeln.
- Das Berliner Flachdach des QG erhielt einen neuen Dachaufbau aus zeitgemäßen Polymerbituminbahnen.
- Sämtliche Klempnerarbeiten (Blechanschlüsse, Rinnen) im gesamten Dachbereich wurden erneuert.
- Der Gesimskasten an den drei Hofwänden sowie entlang der Fassade Mittenwalder Strasse wurde ebenfalls erneuert.
- Die Konstruktionshölzer aller Dachkonstruktionen wurden auf Vorhandensein von Holzschädlingen bzw Schwamm , Schimmelpilzen, Vogelkot untersucht und da wo erforderlich ausgetauscht.
- Die ausgebauten Dachbereiche im VH und SF wurden auf Vorhandensein von Holzschutzmitteln untersucht. Das Ergebnis dieser durch ein externes Ing.-Büro ergab keine überhöhte Belastung der Dachkonstruktion.

##### **Keller**

- Ein ehemaliger Hofkeller, der starke Verfallserscheinungen aufzeichnete, wurde komplett abgerissen, der Hof mit Erdreich verfüllt. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die hofseitigen Kellerwände bis zur Kellersohle von außen vertikal gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Abdichtungsmaßnahmen an den weiteren Kellerwänden (zur Strasse und zu Nachbargrundstücken) wurden nicht durchgeführt.
- Die Keller weisen derzeit eine normale Luftfeuchtigkeit von rd. 60% auf. Die Kellerwände und Decken im SF und QG weisen noch erhöhte Feuchtigkeitswerte auf, welche durch die Dauerbeheizung des QG bzw Wärmeabstrahlung der Heizleitungen SF effektiv entgegengewirkt wird. Die Keller SF und QG eignen sich somit zur Lagerung unempfindlicher Gegenstände.

##### **Geschossdecken**

- Sämtliche Geschossdecken im Bereich QG und SF, sowie im 4. und 5. OG VH wurden vollständig geöffnet und auf Vorhandensein von Holzschädlingen bzw Schwamm , Schimmelpilzen, Vogelkot untersucht und da wo erforderlich ausgetauscht.
- Hierbei erfolgte der weitgehende Austausch der Deckenschüttung, um die bestehenden guten akustischen Eigenschaften der Bestandsdecken beizubehalten.
- Die Geschoßdecke mit einer aufgeständerten Holzkonstruktion im EG QG wurde mit einem dauerhaften massiven Aufbau aus Estrich auf Perliteschüttung versehen.
- Die Sanierung der Geschossdecken und angrenzende Bauteile erfolgte in Zusammenarbeit mit einer auf Behebung von Schimmel , Holz- und Schwammschäden spezialisierten Fachfirma.

## Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Bestand (Fortsetzung):

### Fassaden

- Die straßenseitige Fassade in der Mittenwalder Fassade erhielt 8 neue Balkone in verzinkter Stahlkonstruktion.
- Die Wandflächen wurden auf losem Putz und Risse gründlich untersucht und unter Erhalt des bestehenden Putzes von einem Fachbetrieb instand gesetzt. Die Fassadenfläche erhielt einen fachgerechten Anstrich in leicht changierenden Rottönen.
- Die hofseitigen Fassaden wurden auf losem Putz und Risse gründlich untersucht und unter Erhalt des bestehenden Putzes von einem Fachbetrieb instand gesetzt. Die Fassadenflächen erhielt nach Verfilzung der Flächen einen fachgerechten Anstrich in mineralischen Farben. Als Grundfarbe dieser Fassaden wurde ein heller Grauton vorgesehen. Farbliche Akzente erhielten diese Fassaden mit bewusst gesetzten Farbfeldern in leicht changierenden Rottönen.
- Die Fachwerkfassaden der Remise wurden ebenfalls gründlich untersucht und unter Erhalt des bestehenden Putzes und der Fachwerkelemente von einem Fachbetrieb instand gesetzt. Die Fassadenflächen erhielt nach Verfilzung der Flächen einen fachgerechten Anstrich in mineralischen Farben.
- Brandwänden zu Nachbargrundstücken behielten ihre bestehende Ausbildung und wurden nicht verändert.

### Balkone

- Die Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität von 17 der 24 instand gesetzten Wohnungen konnte durch den Anbau von Balkonen in verzinkter Stahlbauweise deutlich erhöht werden. Die Konstruktionsweise erfolgte nach Kalkulation eines Statikers und Prüfung durch einen Prüfenieur für Statik als Hängekonstruktion. Die Brüstungen der Balkone wurden aus verzinkten, perforierten Lochmetallpanellen vorgesehen.

### Fenster

- Sämtliche Fenster im VH, SF und QG wurden durch hochwertige Fenster ersetzt. Hierbei sind langlebige, wartungsarme Fenster mit Kunststoffrahmen in allen Wohnungen und Gewerbeeinheiten und in den meisten Kellerfensteröffnungen eingesetzt worden. Die Farbigkeit dieser ( schieferfarben nach außen , weiß nach innen) verleiht dem Bau nach außen einen gediegenen Charakter, im Inneren erhöhen die weißen Rahmen den Lichteinfall und hellen die Innenräume auf.
- Die Sprossenteilung der Fenster wurde bewusst in weitgehender Anlehnung an den historischen Bestand umgesetzt. Fenster in vielen Küchen erhielten „Topfflügel“ im unteren Fensterbereich, um ein Abstellen von Gegenständen auf der Küchenfensterbank zu ermöglichen.

### Treppenhäuser

- Alle Treppenhäuser des Objektes erhielten aufhellende Farbanstriche, Natur-Kokusläufern als Gehbelag, Kokusvelourmatten als großflächige Abstreifmatten im EG, sowie neue Beleuchtungskörper

### Foyer

- Das Hauptfoyer der historischen Anlage konnte aufwendig rekonstruiert werden. Hierbei wurde eine bis dahin versteckte Stuckdecke entdeckt, welche liebevoll in Ergänzung der Stuckelemente instand gesetzt werden konnte. Eine gemeinschaftliche Briefkastenanlage wurde in die rechte Foyerwand eingelassen, gegenüber befindet sich eine großzügige Spiegelfläche aus Spiegelpanellen, welche die Raumwirkung des Foyers auf kreative Weise repräsentativ aufweitet.
- Das Foyer wurde mit hochwertigen LED-Kronleuchtern versehen, die hier ein bewusst zeitgenössisches Ambiente im Ergänzung der historischen Stilelemente setzten.

Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Bestand (Fortsetzung):

### **Heizungs- und Sanitäranlagen**

- Sämtliche Kohleöfen im Objekt wurden entsorgt.
- Die neue, erdgasbetriebene zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage befindet sich im neu eingerichteten Heizungskeller. Von hier aus führen neue Warmwasser- bzw Warmwasserzirkulations- und Vor- und Rücklaufheizleitungen in alle sanierten Einheiten.
- Sämtliche alte Abwasser- und Wasserleitungen im Bereich des Keller, des SF und des QG wurden komplett abgebrochen, entsorgt und durch neue Leitungen ersetzt.
- Neue Warmwasserleitungen führen in alle der sanierten Einheiten. Die Einheiten VH 1. OG re, 2. OG li und re und 3. OG re werden weiterhin dezentral über schon dort vorhandenen Warmwasserbereiter mit Warmwasser versorgt.
- Die Sanitärfallstränge in diesen Wohnungen (Bestandsmieter) wurden im Rahmen der Sanierungsarbeiten nicht erneuert.
- Die sich im VH befindlichen Einheiten welche saniert wurden (VH EG li und re, 1. OG li, 3. OG li, 4./5. OG li und re) erhielten geschossweise neue Sanitärfallstränge.

### **ELT /Telekommunikationsanlagen**

- Die gemeinschaftlichen ELT Anlagen (Leitungsnetz im Keller, Kellerlichtanlagen, Hauptsteigestränge in allen Treppenhäusern, Beleuchtung bzw. Hausstrom Treppenhäuser) sind vollständig erneuert worden.
- Die ELT Anlagen aller sanierten Wohnungen wurden in allen Teilen erneuert.
- Als einzige verbleibenden ELT Installationen aus dem Altbestand sind die sich in den Bestandswohnungen befindlichen ELT-Anlagen zu benennen.
- Sämtliche Wohnungen werden direkt an das Kabelfernsehnetzwerk über sich in den Treppenhäusern befindlichen, neu verlegten Kabelstränge angeschlossen.

### **Gartenanlagen:**

- die Hofanlage entstand nach dem Entwurf von Topotek1 Landschaftsarchitekten (Berlin) in einer Kombination Altberliner Gestaltungselemente wie Kleinsteinpflaster aus Granit mit zeitgenössischen Ergänzungen (Anpflanzung von Gräsern in geometrischen Pflanzbetten sowie Hecken zum Sichtschutz im Bereich Müllplatz). Fahrräder finden an den zahlreichen neu angebrachten Stahlbügeln einen sicheren Platz.

### **Ausstattung der Wohnungen:**

#### **Grundrissdisposition:**

#### **Vorderhaus:**

- klassische Berliner Altbauwohnungen im 1.– 3. OG, die meisten davon durch Bestandsmieter bewohnt (hier neue Fenster, Heizungsanlage und Balkone in Rücksprache mit den Mietern).
- Erneuerung der Whg. VH 1. OG links inkl. Balkonanbau strassenseitig.
- Hochwertiger Ausbau zweier Penthousewohnungen inkl. Maisonnetteausbildung, großzügigen Galerien und Komplettdachausbau im VH 4./5. OG li und re. Im EG befinden sich zwei typische Gewerbeeinheiten.

#### **Seitenflügel:**

- EG / 1. OG wurden zu großzügigen Maisonnettewohnungen zusammengefasst.
- Die Wohnungen im 2.-4- OG sind als 1 Zi (rechter Strang) bzw 2 Zi (linker Strang) Wohneinheiten gestaltet worden. Im SF li 4. / 5.=G konnte der Wohnraum mittels eines großen Deckendurchbruches zweigeschossig ausgebildet werden. Es entstand hier im 5. OG eine offene Galerie, die als Abstellfläche genutzt werden darf.
- Alle SF Wohnungen erhielten Balkone bzw französische Fenster.

Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Bestand (Fortsetzung):

**Quergebäude:**

- Der rechte Wohnungsstrang besteht aus 1 Zi Wohnungen welche mit besonders großzügigen Bädern ausgestattet wurden. Der linke Wohnungsstrang besteht ebenfalls aus 1 Zi Wohnungen, wobei die Ebenen EG und 1. OG zu einer 2 Zi Maisonettewohnung zusammengefasst werden konnten.
- Remise:
- Die historische Remise wurde rekonstruiert, die Funktion als Gewerbeeinheit beibehalten und die technischen und sanitären Einrichtungen gründlich erneuert.

**In den Wohnungen verwendeten Materialien:**

**Fußbodenbeläge:**

- durchgehend Eichenparkett in Schiffsbodenverlegung als Click-parkett, Nutzschicht massives Hartholz, Eiche rd 4 mm.
- In Badezimmern Fußbodenbelag großformatige Steinzeugfliesen Atlantis creme).
- In Wohnung VH 1. OG li Erhalt und Instandsetzung der Altberliner Dielen, abgeschliffen und versiegelt.
- In Gewerbeeinheit VH EG rechts sowie Gewerbeeinheit Souterrain Bodenbelag aus Sisal (anthrazitfarben).
- In der Remise teilw. Erhalt der Dielung, teilw. Einbau neuer Dielung, abgeschliffen und versiegelt.

**Wandbeläge:**

- sämtliche Innenwandflächen wurden glatt verputzt, keine Verwendung von Rauhfaserpapeten.
- Badezimmer und Küchenspiegel großformatige Steinzeugfliesen Atlantis creme.
- Raumbreite Spiegel in den Badezimmern

**Badausstattung:**

- alle Objekte neu.
- Wandhängende WC's Modell Keramag Renova Nr 1,
- Waschtische Modell Keramag Renova Nr 1 (Model Plan, Armatur Hans Grohe Talis S).
- Teils Kaldewei Duschtassen mit Glas-Duschabtrennwänden.
- Teils Badewannen Modell Kaldewei Centro (mit mittigem Einlauf zur besseren Verwendung der Wannen durch 2-Personen, Armatur Hans Grohe Talis S).
- In den Dachgeschosswohnungen VH 4./5. OG Sonderarmaturen in Wannen und Duschen.

**Küchenausstattung:**

- neue Einbauküchen in allen sanierten Wohnungen.
- Komplettausstattung mit Markengeräten inkl. inkl. Kühl- Gefrierkombination und Geschirrspüler in den meisten Einheiten.
- Küchen Fabrikat Wellmann in allen Wohnungen/Einheiten bis auf Einheit VH EG rechts, VH 1. OG li, VH 4. OG li und re und Remise (hier Küchenfabrikat Alno Modell Alnogloss).
- Schränke aller Küchen hochglänzend weiß.

**ELT/Telekommunikation:**

- Kabelfernsehen und somit Möglichkeit eines hochschnellen Internetanschluss in allen Einheiten.
- ELT Installation aller Einheiten und inkl. aller gemeinschaftlichen ELT Anlagen gründlich erneuert.
- Moderne Gegensprechanlage für alle Wohnungen / Einheiten.
- Zusätzliche Gegensprechstationen wurden an den SF und QG Hauseingängen installiert, um den Sicherheitsstandard zu erhöhen und eine bessere Kontrolle des die Treppenhäuser betretenden Personenkreises zu gewährleisten.