

BV Sakrower Kirchweg 13 in 14089 Berlin
Umbau Scheune und Stall zu Wohnhaus

Baubeschreibung

Beide Gebäudeteile werden einer Wohnnutzung zu geführt.

Es entstehen:

1) eine Wohnung mit 6 Zimmern, 2 Bädern, einer Gästetoilette und einer Küche mit Essraum.

2) Zusätzlich entsteht eine weitere Wohnung mit zwei Gästezimmern mit zugeordneten separaten Bädern und einer gemeinsamen Wohn- Küche.

Weiter diverse Abstellräume und ein Technikraum.

Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Die Gesamtfläche beträgt ehemaliger Stall und Scheune **436,93**

1. Stallgebäude

Gebäudeklasse: 2

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Mauerwerksbau mit Kappendeckendecken und zum Teil Stahlstützen im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Dachstuhl

Der ehemalige Dachstuhl war als Satteldach ausgeführt. Er wird wieder komplett nach altem Vorbild in Holz errichtet.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung wird Biberschwanz Doppeldeckung gewählt.

Wände

Die Außenwände werden nach altem Bild wieder hergestellt. Die alten ursprünglichen Fensteröffnungen werden wieder hergestellt, nachträgliche Öffnungen zurückgebaut.

Die Feuchteisolierung der Außenwände geschieht durch horizontale Sperrung. Die Wärmedämmung der Außenwände wird durch die innere Verkleidung der Wände mit Dämmplatten hergestellt.

Die Innenwände bestehen aus GK-Ständerwerkswänden mit entsprechender Zulassung oder werden massiv gemauert.
Die Dachschrägen bestehen aus GK-Platten, die Dämmung aus Mineralwolle.

Decken

Über dem EG wird die in Teilen noch im Bestand vorhandene Kappendecke ergänzt, bzw. neu errichtet. *Über der Kappendecke wird eine neue Betondecke errichtet. Darauf einen schwimmenden Estrich mit Dielen-Parkett.*

Fußboden

Der Fußboden im EG wird neu aufgebaut mit Dämmung, Estrich und Keramikbelag.

Fenster

Es werden 2-Scheiben-Isolierglasfenster in Holz nach altem Bild eingebaut. Die ehemaligen Tore und Türen im EG zum Hof erhalten eine kleinteilige Sprossenaufteilung und außen je ein Holztor.

Im DG werden Dachflächenfenster angeordnet.

Bäder

Die beiden Gästewohnungen im DG werden mit je einem Wannenbad ausgestattet.

Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Bäder erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage. Die Räume erhalten zusätzlich Dachflächenfenster.

Zu- und Abwasser

Die Versorgung der Bäder und Küche geschieht über den Neubau der Leitungen.

Der Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Neuverlegung der jeweiligen Leitungen über den Hof an den bestehenden Anschluss des Gutshauses.

Warmwasserbereitung und Heizung

Die Warmwasserbereitung und die Beheizung geschehen im gesonderten Technikraum über eine Luftwasserwärmepumpe, mit integrierter Lüftung und Wärmerückgewinnung. In den Erdgeschoßräumen wird eine Fußbodenheizung eingebaut, in den Gästezimmern konventionelle Heizkörper.

Treppe

Das Dachgeschoss wird über eine neue Treppe erschlossen. Die Treppe wird aus massivem Vollholz hergestellt.

2. Scheune

Gebäudeklasse: 2

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nicht unterkellerten Holzständerwerksbau mit vorgesetztem Außenmauerwerk.

In Teilen (Südgiebel) als Fachwerkfassade mit ausgemauertem Fachwerk ausgebildet.

Dachstuhl

Bei dem Bestandsdachstuhl handelt es sich um ein Kehlbalkendach. Dies muss in Folge der geplanten Nutzung des Dachbodens in ein Pfettendach umgeändert werden.

Das Dach wird als Warmdach ausgebildet. Im Bereich der Treppe, des Essraumes und der Flure bleiben die Sparren sichtbar.

In den Schlafräumen und im Bad werden diese mit GK verkleidet.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung wird Biberschwanz Doppeldeckung gewählt.

Wände

Die Außenwände werden nach altem Bild wieder hergestellt. Dabei werden die nachträglichen Öffnungen zurückgebaut. Die bestehenden Öffnungen werden mit Fenstern versehen.

Die Süd/Ostfassade wird verändert. Sie wird geöffnet und mit großen Terrassentüren, bzw. Fenstern versehen. Im Bereich der Fachwerkfassade wird die Ausmauerung durch eine Festverglasung ersetzt.

Der Südgiebel wird im Dachgeschoss wie im Bestand neu mit Holz verkleidet.

Die Feuchteisolierung der Außenwände wird durch Bohrlochinjektion erreicht.

Die Holzständerkonstruktion der Scheune bleibt erhalten und sichtbar.

~~Die DG-Ebene wird durch eine eingestellte Stahlbeton-Wand/Deckenkonstruktion gebildet.~~

Das Bestandsmauerwerk innen wird aufgedoppelt. Zwischen den Schichten wird die Dämmung angeordnet.

Die Innenwände im EG werden massiv gemauert oder wo statisch notwendig als Betonwand ausgebildet.

Die Innenwände im DG werden, wo sie als Auflager der Pfetten dienen, massiv gemauert, sonst als Trockenbauwände ausgebildet.

Die Dachschrägen bestehen in den Zimmern und im Bad aus GK-Platten.

Die Dämmung wird als Aufdachdämmung auf *den verstärkten (wo notwendig) Sparren* verlegt.

Decken

Über dem EG wird im Bereich der Treppe und des Flures eine Stahlbetondecke ausgebildet, über der Küche eine neue Holzbalkendecke. Darauf wird ein schwimmender Estrich mit Dielen-Parkett und in den Bädern mit Keramikbelag verlegt.

Im Bereich des Schlafzimmers bleibt die alte Deckenkonstruktion erhalten. (Holzbalken)

Fußboden

Der Fußboden im EG wird neu aufgebaut und als *gedämmte* Betonplatte hergestellt. Darauf kommt ein schwimmender Estrich mit Dielen-Parkett Belag in den Zimmern und Keramikbelag im Flur, Treppe und Bädern.

Fenster

Es werden 3-Scheiben-Isolierglasfenster in Holz nach altem Bild eingebaut. Das ehemalige Tor zum Hof erhält eine kleinteilige Sprossenaufteilung und außen ein Holztor.

Im DG werden Dachflächenfenster angeordnet.

Bäder

Die beiden Bäder im DG werden mit einem Wannenbad bzw. einer Dusche ausgestattet.

Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Bäder erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage. Die Räume erhalten zusätzlich Dachflächenfenster.

Zu- und Abwasser

Die Versorgung der Bäder und Küche geschieht über den Neubau der Leitungen.

Der Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Neuverlegung der jeweiligen Leitungen über den Hof an den bestehenden Anschluss des Gutshauses.

Warmwasserbereitung und Heizung

Die Warmwasserbereitung und die Beheizung geschehen im gesonderten Technikraum über eine Luftwasserwärmepumpe, mit integrierter Lüftung und Wärmerückgewinnung.

In den Erdgeschoßräumen wird eine Fußbodenheizung eingebaut, in den Schlafzimmern konventionelle Heizkörper.

Treppe

Das Dachgeschoss wird über eine neue Treppe erschlossen. Die Treppe wird aus Beton hergestellt. Sie erhält einen Keramikbelag, die Brüstungen gemauert.

Außenanlagen

Das Grundstück wird gärtnerisch angelegt. Im Hof wird die Zuwegung in Mosaikpflaster angelegt. Auf dem Grundstück werden vor dem Stallgebäude zwei Autoabstellplätze angelegt. Die Zufahrt und die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen ausgebildet.

Zum Garten hin wird ein ebenerdiges Terrassendeck aus Hartholzdielen angeordnet.

Berlin, 20.12.2021 / 14.03.2021 / 14.04.2022



gez. V. Simon
Dipl.-Ing. Architekt