



Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude und Gartenhaus  
18 Wohnungen  
1 Gewerbeeinheit  
Gesamtfläche: 1.582 m<sup>2</sup>

**Bauprojekt:** **Sanierung des Dachgeschosses (unausgebauter Boden), Vorderhaus (VH), Quergebäude (QG) und Seitenflügel (SF) und Sanierung von Wohnungen**

**Hauptbeteiligte:**

*Bauherr/Eigentümer:* Resident Berlin 1 P & K GmbH Ziegelstr. 24, 10117 Berlin  
vertreten durch Herrn Michael-J. Siebold  
Tel.: 030/3088-1968 Fax: 030/3088-1969

*Baumanagement/ Projektsteuerung/Planung/Bauüberwachung nach § 31 HOAI und LP 1-9 HOAI:*

Real Estate Consulting, Lassaner Str. 22, 12621 Bln.  
Dipl. Ing. Stefan Hörder  
Tel. : 030/ 221623380 Fax.: 030/5109248  
Funk: 0160/92069585

*Sanierung Dachgeschoß (Zimmererarbeiten und Mauerwerkssanierung)*  
*Bauhauptgewerk Wohnungen (Tischler-, Fliesen-, Klempner-, Maler-, Heizung-, Sanitär- und Putzarbeiten):*

Fa. Klotzin GmbH Bedachungen & Bausanierungen  
Spitzerstr. 1, 12557 Berlin  
Tel.: 030/6519201 Fax: 030/6519220

*Baubegleitende Begutachtung/  
Holzschutztechnische Untersuchung beim Dachgeschoss:*

Büro Dipl.-Ing. G. Lange Beratender Ingenieur Mitglied im  
Holzschutzfachverband Gutachten / Planung / Bauleitung  
Hackenbergstr. 8, 12489 Berlin Tel.: 030/56596787 Fax:  
030/56596788 Funk: 0172/3074667

**Bauprojekt:** **Sanierung des Dachgeschoss (unausgebauter Boden), Vorderhaus (VH), Quergebäude (QG) und Seitenflügel (SF) und Sanierung von Wohnungen**

*Schäden am Dachstuhl vor der Sanierung:*

Schwamm- und Insektenbefall, zerstörte Holzkonstruktion durch Feuchtigkeit und Brandschäden

**Sanierung des Dachstuhles**

Leistungen:

- Holzdeckenerneuerung mit Armierung, Austausch, Bebeilung oder Austausch der Deckenbalken
- Erneuerung der schadhaften und undichten Dachkonstruktion,
- Erneuerung und Bebeilung der Dachtragkonstruktion,
- Schwammsanierung und deren Nebenarbeiten
- Die Arbeiten fanden unter der Begleitung und der Kontrolle eines Holzschutzgutachters statt.

**Sanierung von Wohnungen**

- Komplettsanierung der Wohnungen mit Totalerneuerung der Bäder

*Schlussbemerkung:*

Auf der Grundlage eines Holzschutzgutachtens wurden in der Ausschreibung in der Hauptposition bei der Sanierung der Deckenbalken 150 m<sup>2</sup> angesetzt. Die genaue Fläche konnte jedoch erst mit der Freilegung der Deckenbalken in der Bauphase festgestellt werden. Die Deckenbalkenkonstruktion erwies sich als dermaßen zerstört, dass ca. 400 m<sup>2</sup> Deckenbalken armiert (verstärkt), bebeilt oder ausgewechselt werden mussten. Kostensicherheit wurde dem Bauherrn vor der Maßnahme zugesichert und eingehalten.

Die Wohnungen konnten bei einem Aufwand der reinen Baukosten von nur 200 €/ m<sup>2</sup> an die zuständige Verwaltung übergeben werden. Ortsüblich sind bei mittleren Standard in der Altbausanierung 300 – 350 €/ m<sup>2</sup>. Unter Einhaltung eines strikten Vertrags- und effektiven Kostenmanagements konnten diese Preise erzielt werden. Die Arbeiten wurden unter ständiger baubegleitender Qualitätskontrolle durchgeführt.

Whg. 3.OG SFl. , Grundrissänderung



nach Sanierung, zusätzlicher Wohnraum





vorher: Dachstuhl alte Waschküche



nach Schwammsanierung (neue Deckenbalkenkonstruktion)





Dachstuhl, alte Konstruktion mit Brandschäden



Dachstuhl, z.T. neue Tragkonstruktion





Whg. 3.OG SFl. Mitte Bad vor Sanierung



Bad nach Sanierung





Whg. 3.OG Slf. Rechts/ VH



Bad nach Sanierung

