

## **Baubeschreibung Prenzlauer Allee 88 in 10405 Berlin**

Das Gebäude ist ein auf einem ca. 1028 m<sup>2</sup> großen Grundstück um die Jahrhundertwende errichteter massiver Geschossbau. Die Bebauung besteht aus einem traditionellen Mauerwerksbau mit Vorderhaus, Seitenflügel sowie zwei Quergebäuden.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich zwei Gewerbeeinheiten.

Das Vorderhaus, der Seitenflügel und das erste Quergebäude verfügen über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Das zweite Quergebäude hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss.

Der erste zum Nachbargrundstück Prenzlauer Allee 87 gerichtete offene Innenhof wird durch eine Hofmauer und teilweise durch den Giebel des Vorderhauses der Prenzlauer Allee 87 begrenzt. Der zweite Innenhof wird von einer Hofmauer und einem sich anschließenden eingeschossigen Gebäude, dem Giebel des Quergebäudes der Prenzlauer Allee 87 und der Rückwand des Seitenflügels der Prenzlauer Allee 89 umgeben.

Im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung des gesamten Gebäudekomplexes wurde das Dachgeschoss zu attraktiven Wohnungen ausgebaut. Ebenso wurden zwei Aufzüge eingebaut, über die alle Wohnungen des Vorderhauses, des Seitenflügels und des ersten Quergebäudes mühelos zu erreichen sind. Der Gebäudekomplex Prenzlauer Allee 88 verfügt über insgesamt 39 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Die Gewerbeeinheiten haben eine Größe von ca. 60 und 90 m<sup>2</sup>. Die Palette der Wohnungen reicht von 1-Raum- bis zu 4-Raum- Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 35 und 108 m<sup>2</sup>. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse.

Das Wohngebäude ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Unmittelbar vor dem Haus befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit einer direkten und nur wenige Fahrminuten entfernten Verbindung zum Alexanderplatz mit seinen guten Einkaufsmöglichkeiten. Ca. 50 m entfernt liegt der S-Bahnhof Prenzlauer Allee mit Anschluss an das Ring-Bahn-Netz der Berliner S-Bahn.

### **1. Abbruch- und Beräumung**

Nicht mehr benötigte Bauteile, Einbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Wohnungseinrichtungen usw. wurden ausgebaut und entsorgt.

Auf Vorschlag des Holzschutzgutachters wurden die geschädigten Holzbalken abgebrochen und je nach Zustand verstärkt bzw. erneuert.

Das Mauerwerk wurde im Auflagerbereich der neuen Dachbalken ausgebessert. Tür- und Fensteröffnungen wurden gemäß der Planung hergestellt bzw. fachgerecht vermauert.

## **2. Fassade**

Straßenseitig wurde der alte lose Putz abgeschlagen, vorhandene Risse wurden fachgerecht saniert. Die Fassadenputzflächen wurden komplett als Glattputz erneuert. Alle fehlenden Stuckelemente wurden nach altem Vorbild neu hergestellt und wieder angebracht. Auf der Straßenseite wurde im Bereich des Erd- und 1.Obergeschosses die Fassade als Bossenputz ausgeführt. An die übrigen Fassadenflächen in den Innenhöfen wurde ein Vollwärmeschutzsystem gemäß Wärmeschutznachweis angebracht. Abschließend wurden die kompletten Putz-Flächen entsprechend der Fassadengestaltung in Altweiß gestrichen. Die Fenster-Bänke, Gesimse und Fensterbekrönungen erhielten neue Blechabdeckungen aus Titan-Zinkblech.

## **3. Dach**

Die alten Dachziegel, die Dachlatten, die Verblechung und Entwässerungen wurden komplett demontiert und entsorgt. Nicht mehr benötigte Schornsteine wurden abgebrochen bzw. ausgebrannt und verschlossen.

Der gesamte Dachstuhl wurde saniert und für den Dachgeschossausbau verstärkt. Dabei wurden neue Gauben und Dachterrassen hergestellt. Die Gauben wurden im Bereich des zweiten Quergebäudes komplett mit Titan-Zink verkleidet. Die übrigen Gauben wurden seitlich und frontal mit Titan-Zink-Blech verkleidet. Die Gaubendächer wurden wie die übrigen Dachflächen abgedichtet.

Die neue Dacheindeckung der Mansardenschräge erfolgte mit altschwarz engobierten Tonziegeln Fabrikat Nelskamp. Das obere Flachdach wurde mit Bitumenschweißbahnen Fabrikat Bauder 2-lagig abgedichtet. Die komplette Dach- und Balkonentwässerung wurde erneuert.

## **4. Aufzüge**

Im Gebäude Prenzlauer Allee 88 wurden 2 neue innenliegende maschinenraumlose Seilaufzüge jeweils im Vorderhaus und im Seitenflügel errichtet. Über den Aufzug im Seitenflügel sind die Wohnungen im 1. Quergebäude unmittelbar erreichbar. Die Aufzüge verfügen über je 6 Haltepunkte und sind für 6 Personen und eine Gesamtlast von 450 kg ausgelegt.

Die Kabine hat eine Breite von 1,00 m, eine Tiefe von 1,25 m und eine Höhe von 2,20 m. Die Kabinenwände sind aus hochwertigem Edelstahl Feinschliff und mit

einem Handlauf, einem Spiegel sowie einem nutzerfreundlichen Bedientableau ausgestattet. Die Aufzugstüren erhielten einen Farbanstrich in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Treppenhauses.

## **5. Fenster**

Die Wohnungsfenster im ganzen Objekt wurden komplett ausgebaut. Alle Fenster wurden in ihrer Aufteilung nach vorhandenem Bestand als Holzfenster neu

angefertigt und eingebaut. Die Fenster wurden mit Isolier-Verglasung U-Wert 1,1 w/ m<sup>2</sup> k und in schallgedämmter Ausführung Schallschutzklasse III eingebaut.

Die neu eingebauten Innenfensterbänke bestehen aus MDF-Platten mit profilierter Front.

Die alten Treppenhausfenster sind erhalten geblieben, wurden jedoch repariert und neu angestrichen.

## **6. Balkone**

Die vorhandenen Massivbalkone wurden incl. der Entwässerung komplett saniert. Die gemauerten Brüstungen wurden abgebrochen und durch neue Stahlgeländer ersetzt. Auf den Fußböden wurde neuer Zementestrich und als oberer Abschluss eine neue Dielung aus Bangkireibohlen verlegt.

Nach Möglichkeit wurden die Wohnungen ohne Balkon im Bereich des Vorderhauses und im ersten Quergebäude durch den Anbau neuer Balkone aufgewertet.

Die Wohnungen im Dachgeschoss erhielten teilweise Dachterrassen. Nach dem Verlegen von Zementestrich und der Abdichtung der Fußböden, erhielten diese ebenfalls eine Dielung aus Bangkireibohlen. Die Umfassung erfolgte hier mit einem anthrazitfarbenen Stahlgeländer.

## **7. Tischlerarbeiten**

Die vorhandenen Wohnungseingangstüren wurden tischlermäßig aufgearbeitet und erhielten einen neuen deckenden Farbanstrich. Der Farbton wurde mit dem Farbkonzept des Treppenhauses abgestimmt. Es wurden neue Beschläge nach altem Vorbild sowie neue Sicherheitsschlösser eingebaut.

Die Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss wurden den Bestandstüren der unteren Etagen in der Gestaltung angepasst und als rauchdichte und schallhemmende ET 1 - Türen und mit Sicherheitsbeschlag ausgeführt.

Die Treppengeländer wurden instandgesetzt, einzelne Stäbe wurden dem Bestand entsprechend erneuert und erhielten einen neuen Deckanstrich. Die Dielung der Zwischenpodeste und Podeste in allen Treppenhäusern wurden begutachtet, bei Notwendigkeit repariert, abgeschliffen und versiegelt.

Die noch vorhandenen Innentüren wurden tischlermäßig aufgearbeitet, erhielten neue Beschläge und einen neuen Farbanstrich.

Sämtliche neu einzubauenden Türen wurden als Rohrspanneinlage-Türen mit profilierter Oberfläche und mit Holzzarge eingebaut.

## **8. Schlosserarbeiten**

Alle Balkone und die französischen Fenster im 2.Quergebäude erhielten eine feuerverzinkte Stahlbrüstung.

Die Wohnungen im Dachgeschoss des 1. Quergebäudes erhielten als zweiten Fluchtweg eine Spindeltrappe aus feuerverzinktem Stahl.

Das Hauseingangstor wurde durch ein schmiedeeisernes Tor mit automatischer Bedienung ersetzt.

Die Hauseingangstüren wurden stilgerecht neu erstellt und eingebaut. Die neuen Kellerzugangstüren wurden in T 30-Qualität erneuert.

Alle Wohnungen verfügen über Abstellflächen im Keller, die mit einer Stahl-Lamellenkonstruktion mit weitgehendem Sichtschutz, bei gleichzeitig guter Durchlüftung und hoher Stabilität unterteilt sind.

Es wurden neue Briefkastenanlagen und neue Informationskästen montiert.

## **9. Innenputzarbeiten / Trockenbau**

Die Treppenhauswände wurden komplett neu geputzt bzw. glatt gespachtelt und mit einem neuen Dispersionsanstrich versehen.

Alle Trockenbauwände im Bereich der neuen Wohnungen wurden entsprechend der Schall- und Brandschutz-Bestimmungen hergestellt. Bei neuen Trennwänden in den Küchen wurde die Wand durch Quertraversen verstärkt, um Hängeschränke anbringen zu können.

Die Wohnungstrennwände wurden mittels Gipskartonwänden in der Feuerwiderstandsklasse F 90 hergestellt. Alle Trennwände zwischen den Wohnräumen wurden doppelt beplankt.

In allen Wohnungen wurden die Decken in den Bädern, Küchen und Fluren mit Gipskarton-Platten abgehängt.

## **10. Malerarbeiten**

Nach den erforderlichen Vorarbeiten, wie Entfernen alte Tapetenreste und Wandbekleidungen wurden die Wände und Decken neu verputzt, gespachtelt und zweimal deckend weiß gestrichen. Vorhandene Stuckdecken wurden so weit wie möglich instandgesetzt gegebenenfalls ergänzt und neu gestrichen.

Im Übergangsbereich zwischen Decke und Wand wurde ein Dekorprofil angebracht.

## **11. Bodenbelagsarbeiten**

Die alten Dielenböden in den Wohnungen und Treppenhäusern wurden auf Verschleiß und Standfestigkeit geprüft. Die erhaltenswerte Dielung wurde durch Schleifen und Versiegelung aufgearbeitet und Fehlstellen wurden ergänzt. Bei Erfordernis wurde in den Wohnräumen die Dielung erneuert.

In den Dachgeschossräumen und den Räumen des zweiten Quergebäudes wurde eine Dielung aus Kiefer verlegt.

## **12. Fliesenarbeiten**

Als Fußbodenbelag für die Bäder wurden helle Natursteinfliesen aus Travertin verlegt.

Die Wände in den Bädern wurden im Bereich der Duschen und Badewannen türhoch ansonsten gemäß Badgestaltung mit weißen Keramikfliesen Format 10 x 20 cm Fabrikat Villeroy und Boch gefliest.

In den Küchen wurde im Arbeitsbereich ein 60 cm hoher Fliesenspiegel aus weißen Keramikfliesen angebracht.

## **13. Heizungsinstallation**

Das gesamte Objekt hat eine zentrale Gas-Heizungsanlage erhalten. Hierzu wurde im Keller ein separater Heizungskeller eingerichtet, in welchem ein Gasheizkessel Fabrikat Vissmann mit ausreichender Aufbereitungskapazität für Warmwasser installiert wurde.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit modernen Plattenheizkörpern Fabrikat Kerni.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen ausreichend großen Stand-Speicher mit Zirkulationspumpe.

Die Bäder haben eine elektrische Fußbodenheizung und zusätzlich einen Handtuchheizkörper Fabrikat Buderus.

#### **14. Sanitärinstallation**

Die Sanitärinstallation wurde im gesamten Objekt komplett erneuert. Die Warmwasser- und Heizleitungen wurden gegen Wärmeverluste isoliert. Die Abwasserrohre wurden als geräuscharme HT-Rohre verlegt.

Die Bäder erhielten wahlweise Einbaubadewannen bzw. bodengleiche Duschen.

Die wandhängenden Tiefspül - WC-Becken und Waschbecken vom Typ Gustavsberg bestehen aus weißem Sanitärporzellan.

Die Armaturen vom Typ Damixa Tradition wurden in verchromter Ausführung installiert. Bäder erhalten Zubehör wie Spiegel, Ablagekonsolen, Handtuchhalter und Duschstangen mit Handbrausen.

Die Nassstrecken der Küchen wurden an die Sanitärinstallation mit angebunden oder über separate Steigestränge erschlossen. Bäder und Küchen erhielten einen Anschluss an die zentrale Warmwasseraufbereitung. Alle Wohnungen verfügen über separate Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser.

Die Küchen haben einen Anschluss für einen Geschirrspüler und für ein Spülbecken. Fallstränge und Rohrleitungen wurden mit Mineralwolle und Trockenbau-Abkofferung geräuscharm verkleidet.

#### **15. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wurde im gesamten Objekt erneuert. Die Steigestränge und Hauptleitungen wurden neu verlegt. Jede Wohnung und die Gewerbe-Einheiten verfügen über einen separaten Zähler. Die Zählerplätze wurden zentral im Keller angeordnet. Die Unterverteilung für die Wohnungen und die Gewerbe-Einheiten erfolgte als Unterputzinstallation. Alle Wohnungen verfügen über eine Antennensteckdose und einen Telefonanschluss.

Über die Bewegungsmelder erfolgt die Schaltung der Beleuchtung in den Treppenhäusern und Höfen sowie in der Tiefgarage.

Die Balkone in den Innenhöfen verfügen über eine Beleuchtung und eine Steckdose. Die Balkone auf der Straßenseite erhielten eine Steckdose.

Seite 7

Alle Wohnungen verfügen über eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Alle Treppenhäuser haben eine Rauchwärmeabzugsanlage in den Treppenhaus-Köpfen, die auch manuell über eine Taste zu Belüftungszwecken geöffnet werden kann.

Die Wohnung im Dachgeschoss des Seitenflügels verfügt über einen Rauchmelder.

## **16. Lüftung**

Die Entlüftung der innenliegenden Bäder erfolgt über eine Lüftungsanlage, die über die Lichtschalter bzw. separat geschaltet werden kann.

## **17. Außenanlagen**

Der Hofdurchgang im Vorderhaus wurde analog dem alten Bestand sorgfältig restauriert. Der vorhandene Deckenstuck wurde gesäubert und ausgebessert.

Fehlende Stuckteile wurden ersetzt. Im Sockel- und Bodenbereich wurden historische Feinsteinzeugfliesen im Nostalgie-Look angebracht. Alle Putz und Stuckelemente wurden gemäß Farbplanung neu angestrichen.

Im Hofbereich wurden die Hofentwässerungen und die Wasserzapfstellen erneuert.

Die Kellerlichtschächte wurden instandgesetzt bzw. erneuert, die als Abdeckung vorhandenen Glasbausteine wurden überprüft, beschädigte ausgetauscht.

In der Durchfahrt des I. Quergebäudes wurde ein Müllstandsplatz hergerichtet.

Im Hof II wurde die Abdichtung der Tiefgaragendecke auf Wirksamkeit geprüft und erneuert. Die Tiefgaragendecke im bepflanzten Bereich wurde als Gründach ausgebildet.

Die Hofflächen wurden mit hellen Granitplatten und dunklem Natursteinpflaster belegt. Die Grünflächen in den Höfen sind mit immergrünen Pflanzen wie z.B. Efeu und Bambus bestückt.