

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striegestal

7. Baubeschreibung

7.1 Allgemeines

Das bestehende Gebäude wurde als Wohnhaus im Rahmen eines Vierseitenhofes errichtet. Der Hof ist ursprünglich aus dem 19. Jahrhundert und steht unter Denkmalschutz.

Die Bauausführung erfolgte in der damals ortsüblichen traditionellen Bauweise mit Bruchsteinmauerwerk im Erdgeschoss sowie Mauerwerk und Fachwerk in den Obergeschossen.

Die Decken bestehen teilweise aus Gewölbedecken zwischen Erdgeschoss und 1. Geschoss, über dem ehemaligen Stall sowie aus Holzbalkendecken in den übrigen Bereichen. Das Dach ist als Satteldach geschalt ausgebildet. Die Eindeckung erfolgte mit Eternitplatten. Das Gebäude soll unter Beachtung aller denkmalschutzrechtlichen Belange als Wohngebäude saniert werden.

Die Umbaumaßnahmen unter Berücksichtigung aller bauordnungsrechtlichen Forderungen sind Inhalt dieses Projektes.

7.2 Funktionelle Lösung

Das Wohngebäude wird um -und ausgebaut und wieder als Wohnhaus genutzt. Der ehemalige Stall wird unter Beibehaltung der Gewölbedecken zum Speisezimmer umgebaut. Dazu werden die ehemaligen Stallfenster in der Höhe nach unten vergrößert. Hofseitig werden die Wandöffnungen im Speiseraum zu 3 Terrassenüren, zweiflüßig, vergrößert. Alle neuen Trennwände werden in Trockenbauweise bzw. im Erdgeschoss in Mauerwerk ausgeführt, alle Wand- und Deckenbekleidungen in Trockenbauweise. Die vorschriftsmäßige Dämmung wird vorgesehen.

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striebigtal

Es entstehen Wohnbereiche mit nachstehender Raumaufteilung:

Erdgeschoss

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Speisezimmer | 90,72 m ² |
| Arbeitszimmer | 20,38 " |
| Küche | 20,09 " |
| Bad | 19,98 " |
| Hausarbeitsraum 1 | 12,77 " |
| Hausarbeitsraum 2 | 12,25 " |
| Heizungsraum | 15,20 " |
| Flur/Treppenhaus | 37,15 " |
| Gesamt | 228,54 m ² |

1. Obergeschoss

| | |
|----------------|-----------------------|
| Wohnzimmer | 47,47 m ² |
| Wohnzimmer | 40,32 " |
| Schlafzimmer | 13,74 " |
| Schlafzimmer | 14,65 " |
| Ankleidezimmer | 16,28 " |
| Kinderzimmer | 10,38 " |
| Wohnzimmer | 12,73 " |
| Speisezimmer | 19,40 " |
| Küche | 23,32 " |
| Bad | 15,72 " |
| WC | 4,13 " |
| Flur | 17,98 " |
| Treppenhaus | 11,34 " |
| Gesamt | 247,46 m ² |

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striegestal

1. Dachgeschoss

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnzimmer | 45,15 m ² |
| Schlafzimmer | 18,54 " |
| Schlafzimmer | 50,82 " |
| Kinderzimmer | 13,49 " |
| Küche | 10,24 " |
| Speisezimmer | 10,08 " |
| Bad | 8,46 " |
| Flur | 16,43 " |
| Treppenraum | 21,72 " |

Gesamt 194,93 m²

2. Dachgeschoss

Hobbyraum 104,93 m²

7.3 Erschließung

Das Objekt ist ortstüblich erschlossen. Auf dem Grundstück liegen Versorgungsleitungen Elektro im Bestand vor. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz oder Versickerung auf dem Grundstück. Die Beheizung wird durch eine Heizungsanlage gewährleistet.

7.4 Gestalterische Lösung

Die Fachwerkkonstruktion sowie das Dachtragwerk werden zimmermannstechnisch saniert und erhalten. Der Außenputz wird entsprechend dem Originalbestand und Erscheinungsbild nachgestellt. Die Giebelseiten werden mit Holzverschalung im Bereich des Daches verkleidet inkl. Wärmedämmung.
Die Fensteröffnungsgrößen werden außer im Bereich des ehemaligen Stalles beibehalten. Hier werden die Fenster in der Höhe vergrößert. Alle neuen Fenster werden zweiflügelig mit Sprossenteilung entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgabe ausgeführt.
Das Dach erhält in der ersten Dachebene Satteldachgauben und in der zweiten Dachebene Fledermausgauben. Die Anordnung erfolgt entsprechend den Eingabeplänen.
Die Dacheindeckung erfolgt mit Naturschiefer.

7.5 Konstruktive Lösung

Der Grundriss im Erdgeschoss wird so verändert, dass der ehemalige Stall zum Speisezimmer umgebaut wird. Der Treppenraum einschließlic der Treppe bleibt an der ursprünglichen Stelle.

Der übrige Bereich wird mit Funktionsräumen (Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum) sowie dem Heizungsraum versehen.

Im 1. Obergeschoss wird der ursprüngliche Kammergang einschließlich der Raumaufteilung weitgehend erhalten. Hier werden zugunsten von Raumvergrößerungen lediglich kleine Wandabschnitte entsprechend Raumaufteilung herausgenommen.

Das erste Dachgeschoss wird in Trockenbauweise ausgebaut und mit Wohn- und Funktionsräumen entsprechend Eingabeplänen versehen.

Das zweite Dachgeschoss bleibt als ein großer Raum erhalten und wird als Hobbyraum ausgebaut.

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Strieglitz

7.6 Bautechnische Erläuterungen nach Gewerken

7.4.1 Abbrucharbeiten

- Abbruch von Trennwänden innen
- Abbruch des alten Massivfußbodens im Erdgeschoss
- Vergrößerung der Fensteröffnungen im ehemaligen Stallbereich

7.4.2 Gerüstarbeiten

- Stellen und Vorhalten eines Arbeits- und Schutzgerüsts mit Dachfängerüst, gleichzeitig nutzbar für Fassadeninstandsetzung

7.4.3 Maurer-, Beton- und Putzarbeiten

- Außenputz entsprechend dem historischen Putzbild in Abstimmung mit dem Denkmalschutz nachempfinden
- Installationsschlitze stemmen und verputzen für Heizung, Sanitär und Elektro einschließlich aller Stemm- und Einsetzarbeiten
- Putz innen als Trockenputz oder Kalkputz neu anbringen
- Putzausbesserung in allen übrigen Bereichen, wo Altputz erhalten bleibt
- Einbau eines neuen Massivfußbodens im Erdgeschoss
- Einbau eines neuen zusätzlichen Kaminschornsteins
- Dichtungen, Dämmungen und Feuchtigkeitsisolierung in Fußböden/Decken sowie an Außenwänden einbauen

7.4.4 Zimmerarbeiten

- Reparatur des Fachwerkes sowie des schadhaften Dachverbandsholzes
- Reparatur der schadhaften Deckenbalken
- Reparatur der Dachschalung
- Einbau von Satteldachgauben in der ersten Dachebene sowie von Fledermausgauben in der zweiten Dachebene
- Verkleidung der Giebelflächen Dach mit ortsüblicher Holzverschalung einschließlich Wärmedämmung

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striegestal

7.4.5 Dachdeckerarbeiten

- Entfernung der Eternitplattendeckung, Neueindeckung mit Naturschiefer
- Dacheinbauteile wie Laufbretter, Laufsteine, Lüfterziegel Dunsthauben liefern und einbauen
- Schneefanggitter montieren
- Einbau Dachaussteiger für Schornsteinfeger

7.4.6 Dachklempnerarbeiten

- Dachrinne und Regenfallrohre in Titanzinkblech montieren
- Heizungsschornsteine einfassen
- Fassadenelemente, Simse und Sohlbänke mit Blechabdeckungen versehen

7.4.7 Trockenbauarbeiten

- Dämmmatten d = 16,0 cm WLG 35 zwischen den Sparren verlegt einschließlich Dampfsperre s d = 100 mm
- Wandtrockenputz Gipskarton GKF im Dachgeschoss auf Schrägen, Drempel und Spitzbodendecke befestigen
- Für Dachgeschossausbau und Grundrissänderungen Ständerwände mit CW-Profilen, Mineralfaserdämmzwischenlage und Gipskartonplattenbekleidung herstellen
- Stellen der Installations-Ständerwände für Sanitärvorwandinstallation

7.4.8 Tischlerarbeiten

- Hauseingangstür erneuern
- Terrassentüren erneuern
- Einbau neuer Innentüren als Röhrenspan- oder Wabenkerntüren
- Reparatur von vorhandenen Innentüren

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striegestal

7.4.9 Fliesenarbeiten

- Raumhohe Verkleidung der Bäder und WC mit keramischen Wandfliesen
- Fliesenspiegel in den Küchen anbringen
- Fußbodenbekleidung aus keramischen Fliesen in Bädern, WC's und Küchen sowie Flur Erdgeschoss
- Einbau von Trennschienen bei Wechsel des Belages

7.4.10 Malerarbeiten

- Außenanstrich der Holzteile Gauben sowie der Holzverschalung Giebel mit einer Lasur in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- Wand- und Deckenflächen innen mit einem Anstrich versehen
- Alle sichtbaren Metallkonstruktionen sowie freiliegende Rohrleitungen sind mit einem jeweils geeigneten Anstrich zu versehen

7.4.11 Bodenbelagsarbeiten

- Holzparkett bzw. Dielung in den Wohnräumen sowie Dielen und Fluren einbauen

7.4.12 Heizungsinstallation

- Einbau einer Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- Einbau von Fußbodenheizungen in den Bädern
- Montage von Plattenheizkörpern in allen Räumen entsprechend der von der Heizungsfirma zu liefernden Wärmebedarfsermittlung, Ausstattung mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striegestal

7.4.13 Sanitärinstallation

- Installation der Wasserleitungen für Bad und Küche für Kalt- und Warmwasser in CU- Rohr bzw. Kunststoff-/Edelstahlrohr einschließlich Zählereinrichtung
- Installation der Entwässerungsleitungen im Gebäude, Anschluss an die zu errichtende Entwässerung
- Montage von Badewanne, Duschbecken, WC als wandhängendes Tiefspülklosett und Waschtischanlagen
- Montage der Sanitärarmaturen
- Installation unter Beachtung des Schallschutzes

7.4.14 Elektroinstallation

- Installation Verteileranlage mit Zählereinrichtungen
- Stromkreise für Beleuchtung, Raumsteckdosen, Waschmaschine, Spülmaschine, E-Herd installieren
- Kunststoffgerätedosen und – schalter unter Putz und in Trockenbauwänden montieren
- Kabelverlegung für Telefon und Antennen
- Erdung von Sanitärobjekten
- Schwachstromanlagen für Klingel, Türöffner und Türgegensprechanlage installieren

Ingenieurbüro für Bauwesen Windscheidstr. 21 in 04277 Leipzig
Dipl.-Ing. Michael Zügner & Dietmar Wosiek Tel. 0341/3018020 Fax 0341/3018021
Bauvorlage Sanierung und Umnutzung Wohnhaus Südstr. 11 in 09661 Striebigtal

8. Abstandsflächen

Die nach § 6 Sächsischer Bauordnung vorhandenen Abstandsflächen bleiben im Bestand, es entstehen keine neuen Abstandsflächen.

9. Stellplätze für Kfz / Fahrräder

Auf dem Grundstück sind vorhanden:

Stellplätze im Hof 3 Stück für PKW
 3 Stück für Fahrräder