

| | |
|--|--|
|  <p>Henneker Zillinger Ingenieure</p> | <p>Henneker Zillinger Beratende Ingenieure Leipzig PartG mbB Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Prüfstatik • Wärme- und Schallschutz • Gutachten Prager Straße 34 • 04317 Leipzig Fon: (0341) 4 87 83-21 • Mail: info@hzi-leipzig.de</p> |
|--|--|

Aktennotiz 01

über einen Ortstermin am 22.03.2023 in der August-Bebel-Straße 60 in Beucha

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung Kulturhaus Beucha Auftrags-Nr.: **22-098-G**

Teilnehmer: Herr Schmidt - quartier vier
Frau Heinig - Henneker Zillinger Berat. Ingenieure Leipzig PartG mbB (HZI)
Frau Priemer - Henneker Zillinger Berat. Ingenieure Leipzig PartG mbB (HZI)

Betreff: Holzschutztechnische Kurzeinschätzung

Das freistehende Gebäude wurde um 1900 oder später erbaut. Um 1973 wurde es auf der Ostseite erweitert. Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss sowie einem Spitzboden im Dachgeschoss. Die Kellerdecke ist massiv (Kappendecke), die anderen Decken sind teilweise Holzbalkendecken und teilweise Stahlbetonhohldielen auf Stahlträgern. Bei den Innenwänden scheint es sich sowohl um Mauerwerks- als auch Bundwände zu handeln.

Das Gebäude diente bisher als Gaststätte, später als Kulturhaus inklusive eines Kinosaales und steht seit mehreren Jahren leer. Das Gebäude soll umgebaut und erweitert werden.

Die Begehung diente zur ersten stichprobenartigen Feststellung von biotischen Schäden an den Holzbauteilen - Dachkonstruktion, Deckenbalken, Bundwände - als Grundlage für die weitere Planung/Baudurchführung.

Zum Ortstermin waren ausschließlich nur die Bauteilöffnungen zur Bestandserfassung erstellt, die Bauteilöffnungen für die holzschutztechnische Untersuchung noch nicht. Balkenköpfe waren noch nicht freigelegt. Das Dachgeschoss war ausschließlich über einen Steg begehbar. Die restlichen Bereiche im Dachgeschoss waren vollständig von Mineralwolle bedeckt und konnten nicht begangen werden.

Feststellungen und Hinweise:

- (1) Über Bereichen der Kappendecken des Kellergeschosses wurde der Fußboden des Erdgeschosses auf Lagerhölzern ausgebildet. Durch die aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Kellermauerwerk war das Holz im Bereich der Gaststube vollständig durch Nässe (Holzfeuchte >20%), Anobien und Braunfäule zerstört (siehe Anlage 1, Foto 3). Hinweis: Im Erdgeschossfußboden sollten zukünftig keine organischen Baustoffe, wie Lagerhölzer, HWL-Platten o.ä. verwendet werden.

- (2) Im Obergeschoss war der Fußboden vor der Westfassade feucht (siehe Anlage 1, Foto 4). Das Wasser drang durch die Obergeschossdecke. Die eigentliche Holzbalkendecke über dem Obergeschoss ist von unten nicht sichtbar, da unter dieser im Zuge der Sanierung um 1973 eine neue Zwischendecke aus Alu-Kassetten eingebaut wurde.
- (3) Im Dachgeschoss waren nasse Sparren an der Westfassade im Bereich der südlichen Zwerchgiebelkehle sichtbar. Ebenso waren auf der darunterliegenden Mineralwolle Nässeflecken zu erkennen (siehe Anlage 1, Foto 5). Das Wasser drang über die punktuell undichte Dachhaut ein.
Wahrscheinlich ist ein Großteil der Deckenbalkenköpfe durch Nassfäule geschädigt.
- (4) Der auf der Westseite befindliche Deckenüberzug über dem Obergeschoss weist über seine gesamte Länge Fraßschäden des Hausbocks auf. Diese waren teilweise bis einige Zentimeter tief (siehe Anlage 1, Foto 6). Es ist möglich, dass der Befall noch aktiv ist.
- (5) Verfärbungen am Außenputz unterhalb der um die Traufe laufenden Regenrinne deuten auf eine defekte Dachentwässerung und daraus resultierend einen Feuchteintrag ins Mauerwerk hin. (siehe Anlage 1, Foto 1+2). Es war dabei nicht erkennbar, ob es sich um einen alten oder fortlaufenden Schaden handelt.

Empfehlungen:

- (1) Erdgeschoss: Die komplette Unterkonstruktion aus Holz und die Dielung sind vollständig zu ersetzen. Hierbei sollten im Erdgeschossfußboden zukünftig keine organischen Baustoffe, wie Lagerhölzer, HWL-Platten o.ä. verwendet werden. Ebenso sollten - falls vorhanden - Bundwandschwellen/Türschwellen abgebrochen und ersetzt werden.
- (2) 1. Obergeschoss: Es wird empfohlen, in den Bereichen mit Holzbalkendecke an allen Außenwänden die Dielung für die Kontrolle der Streichbalken/Balkenköpfe aufzunehmen. Bei den Streichbalken sollte nur die Balkenseite, welche an der Außenwand liegt, freigelegt werden.
- (3) Dachgeschoss: Der gesamte Dachfußbereich (Balkenköpfe, Sparrenfüße, Mauerschwelle) ist umlaufend aufzunehmen und auf Schadbefall hin zu untersuchen. Die Ursache des Wassereintrages über das Dach ist umgehend zu beseitigen.
- (4) Dachgeschoss: Der durch Hausbock geschädigte Überzug des Dachgeschosses ist bis auf den gesunden Restquerschnitt zu säubern und zu befeilen. Der Restquerschnitt ist durch den Statiker auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu prüfen und ggf. zu ertüchtigen (z.B. durch seitliches Anlaschen) oder zu ersetzen.

Es ist davon auszugehen, dass in gewissem Umfang Holzschäden (im Bereich von Dachentwässerungen, alter Toiletten usw.) zu sanieren sind. Dies betrifft insbesondere die Balkenköpfe in den Außenwänden.

Es ist davon auszugehen, dass 10 bis 20% der Balkenköpfe im 1.OG und ein Großteil der Balkenköpfe im Dachgeschoss zu erneuern sind, verstärkt werden müssen oder anzulaschen sind. Dies gilt im gleichen Maße auch für die Sparrenfüße.

Neu einzubauenden Bauhölzer sind gemäß DIN 68800-3 – vorbeugend zu schützen. Vorhandene, nicht geschädigte Balkenköpfe sind ggf. vorbeugend chemisch zu behandeln. Weitere Angaben sind später dem Holzschutzgutachten zu entnehmen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in Bereichen, in denen heute keine Anzeichen von Schäden (Wasserflecken, größere Verformungen und Durchbiegungen, Salzausblühungen) vorliegen, Schäden vorhanden sind.

Die getroffenen Aussagen zum Zustand der Holzkonstruktionen gelten nur für den Zeitpunkt der Untersuchung.

Aufgestellt am 14.04.2023



Dipl.-Ing. Stephanie Priemer
Sachkundige für Holzschutz, Reg.-Nr. 03710

Anlagen: Anlage 1 – Fotodokumentation, 3 Seiten
Anlage 2 – Grundrisse DG bis EG (Auszug aus der Aufgabenstellung zu den Bauteilöffnungen), 3 Seiten

Verteiler:

- Herr Schmidt, quartier vier per E-Mail
- Frau Quandt, Stadt Brandis per E-Mail
- z.d.A.



Foto Nr. 01

Nordfassade, nordwestliche Ecke:
Verfärbungen im Traufbereich unterhalb der Regenrinne verursacht durch Feuchte



Foto Nr. 02

Westfassade, südwestliche Ecke des Zwerchgiebels:
Verfärbungen im Traufbereich verursacht durch Feuchte



Foto Nr. 03

EG, Gaststube:
Von Feuchte, Anobien und Braunfäule
zerstörte Holzkonstruktion über den
Kappendecken des
Kellers



Foto Nr. 04

OG, Großer Saal:
nasser Fußboden vor
der Westfassade



Foto Nr. 05

DG,
Zwerchgiebelkehle
auf der Westseite:
Nässe
an Sparren und
auf Dämmung

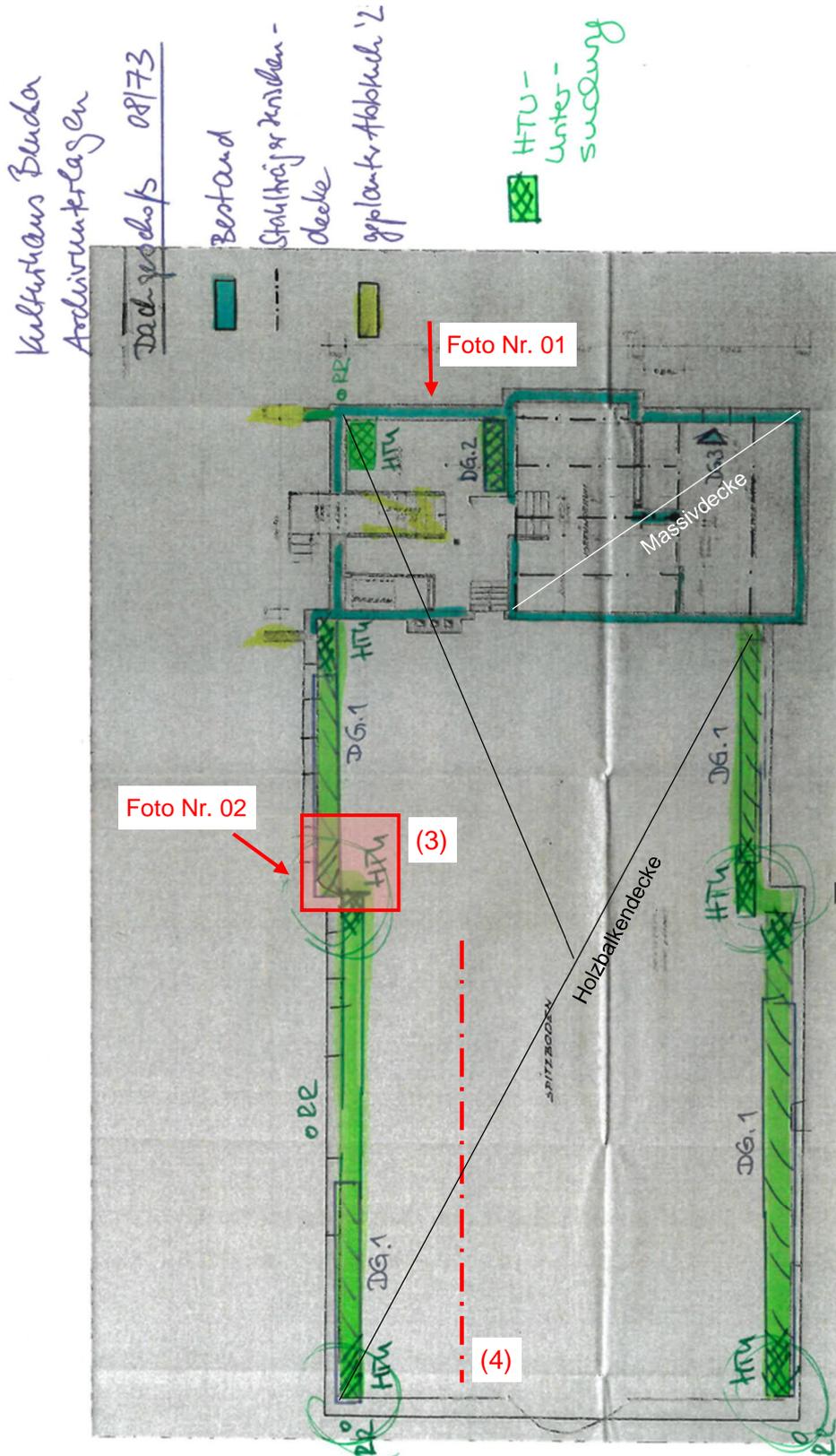


Foto Nr. 06

DG,
zerstörter Überzug
auf der Westseite:
Fraßschäden durch
Hausbock
neben scheinbar in-
taktem Überzug

Anlage 2 – Grundrisse DG bis EG
(Auszug aus der Aufgabenstellung zu den Bauteilöffnungen)

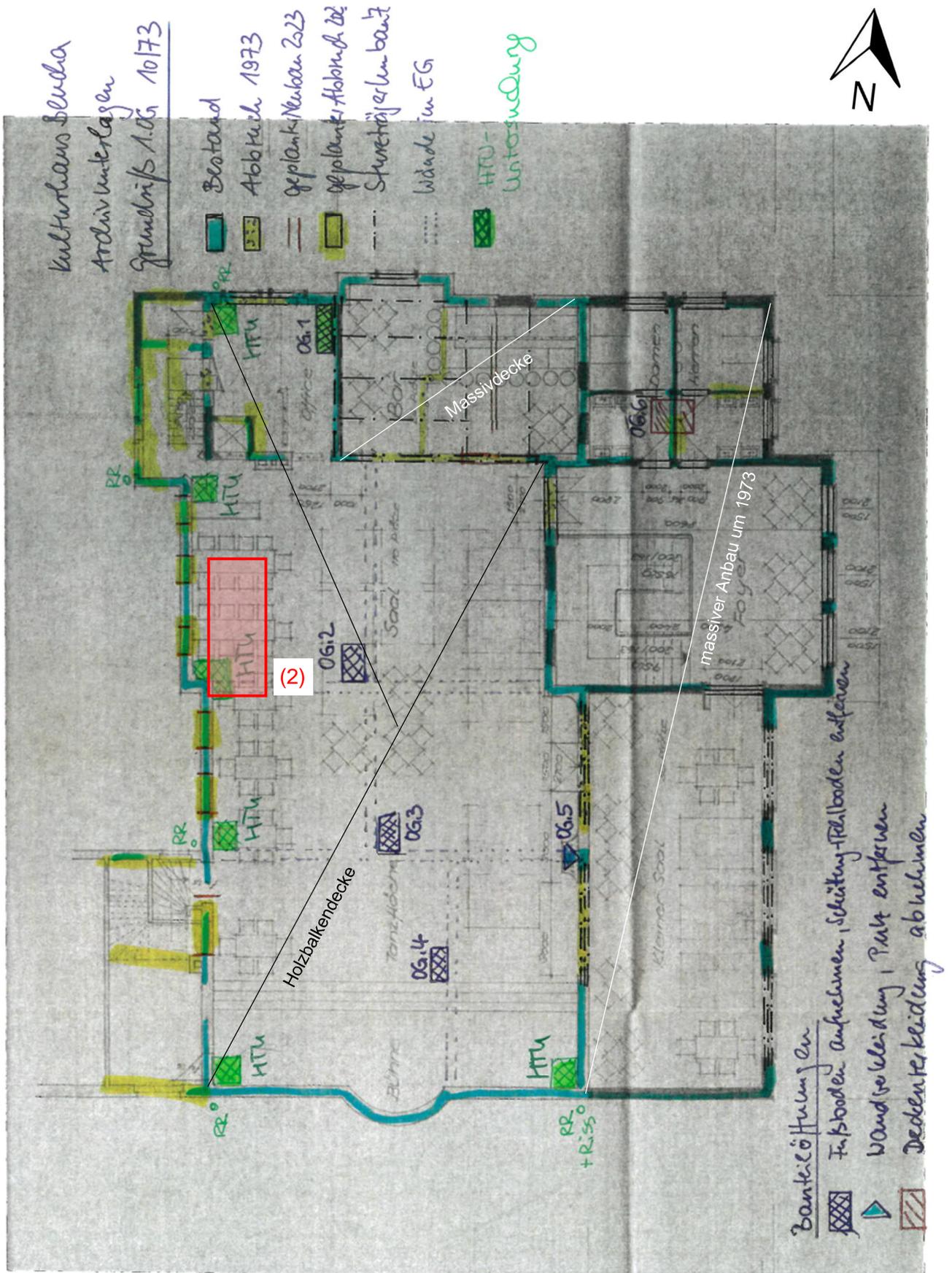
- Feststellungen zum Ortstermin (Nummerierung gemäß Kurzeinschätzung)



Bauteilöffnungen
 Bohlen ansetzen für Bauteiluntersuchungen (HTU)
 Fußboden aufnehmen, Schüttung entfernen, Fußboden aufnehmen
 Wandverkleidung entfernen

Anlage 2 – Grundrisse DG bis EG
(Auszug aus der Aufgabenstellung zu den Bauteilöffnungen)

- Feststellungen zum Ortstermin (Numerierung gemäß Kurzeinschätzung)



Anlage 2 – Grundrisse DG bis EG
(Auszug aus der Aufgabenstellung zu den Bauteilöffnungen)

- Feststellungen zum Ortstermin (Nummerierung gemäß Kurzeinschätzung)

