

Baubeschreibung zur Sicherung der Bausubstanz im Rohbauzustand

Allgemein

Grundstück

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 35/2 und 44/1, es befindet sich im Stadtzentrum von Halberstadt und ist südlich des Domplatzes gelegen.

Das Grundstück ist über die auf der Südseite liegenden Straße „Westendorf“ verkehrsseitig erschlossen.

Bauwerk

Bei dem Gebäude, Westendorf 38 in 38820 Halberstadt, handelt es sich um ein ca. im Jahre 1860 erbautes Fachwerkgebäude, welches sich in ein Erd- und ein Obergeschoss ohne Unterkellerung gliedert und von einer Walmdachkonstruktion überdacht wird. Ein eingeschossiger Anbau grenzt westlich an das Gebäude, welcher jedoch in überwiegenden Teilen eingestürzt ist.

Gebäudehülle

Die südliche Fassade ist axialsymmetrisch konzipiert, beidseitig des mittig angeordneten Haupteingangs reihen sich jeweils 4 Fensterachsen. Über der Eingangstür befand sich ursprünglich ein Balkon, dieser wurde wegen Baufälligkeit bereits abgebrochen.

Die nördliche Fassade weist ein gestörtes Gefüge auf, es besteht zum Teil aus Fachwerk (Obergeschoss) und teilweise aus Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk bzw. Mauerwerk aus Gasbetonsteinen. Der Ostgiebel besteht ebenfalls aus Fachwerk, wobei die Nordostecke im Erdgeschoss aus Ziegelsteinen hergestellt ist. Der Westgiebel besteht aus Fachwerk welches mit Dachziegeln bekleidet ist.

Der Sockel des Gebäudes ist aus regelmäßigem Schichtenmauerwerk (Sandstein) hergestellt. Das Fachwerk besteht hauptsächlich aus Nadelholz. Die Gefache sind mit Ziegelsteinen ausgemauert, sie sind verputzt und farbig behandelt.

Das Dach ist ein Walmdach, auf den Giebelwalmen und der südlichen Hauptdachfläche sind Fledermausgauben angeordnet. Die Außentür ist eine Füllungstür mit Blendrahmen. Die Fensterkonstruktion bestehen aus zweiflügligen Kreuzstockfenstern mit Oberlicht. Das Gebäude hat drei ziegelsteinsichtige Schornsteine.

Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz

Im Zuge der Sicherungsmaßnahmen am Gebäude wurden die einsturzgefährdeten Bauteile abgebrochen. Dies betraf das Dachtragwerk, die Geschossdecken, die nördliche Außenwand, sowie sämtliche Schornsteine. Gesichert wurden die südliche Fachwerkaußenwand sowie die beiden Giebelwände. Zur Erhaltung und Sicherung der verbliebenen Bausubstanz ist es vorgesehen neue Wände, die Geschossdecken, das Dach, die Geschosstreppe, einen Aufzugsschacht sowie Fenster und Außentüren herzustellen. Der Innenausbau ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Im Detail sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Baugrube

- Bodenaustausch – Erdaushub innerhalb des Gebäudes
- herstellen eines neuen Unterbaus aus Kies

Gründung

- herstellen neuer Einzel- und Streifenfundamente im Bereich der neuen Außenwände und Stützen
- Einbau einer neuen Bodenplatte (Stahlbeton)

Außenwände

- herstellen neuer Außenwände aus Porotonmauerwerk
- an den Süd- und Giebelwänden wird das neue Mauerwerk innen vor den Fachwerkwänden errichtet, zur Hinterlüftung der Fachwerkfassade wird eine Luftschicht von ca. 6cm angeordnet
- die Fensteröffnungen orientieren sich dabei an den vorh. Öffnungen in den Fachwerkwänden

Innenwände

- die Innenwände werden aus Kalksandstein hergestellt, sie trennen den Flur, das Treppenhaus und den Aufzugsschacht von den Nutzungseinheiten ab

Deckenkonstruktionen

- die Geschossdecken (EG/OG und OG/DG) werden aus Stahlbeton hergestellt
- die Geschosstreppe (zw. EG/OG) wird aus Betonfertigteilen errichtet

Dachkonstruktion

- die neue Dachkonstruktion wird aus einer Holzträgerkonstruktion (Vollholzbalken) hergestellt
- es werden fünf Fledermausgauben montiert (Lage und Form nach Bestand bzw. historischem Vorbild)

Dachbeläge

- neue Ziegeleindeckung (nach Vorgabe durch das Denkmalamt)
- montage neuer Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse und Schneefanggitter aus Titanzink

Sonstige Maßnahmen

- Verschluss der Fenster und Türöffnungen mit OSB-Platten bis zur Umsetzung des Innenausbaus

Abwasseranlage

- verlegen der Abwassergrundleitungen

Stand 28.03.2023