



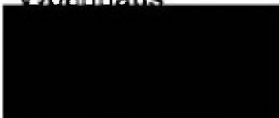
AM Ingenieur Consult®

Gutachten

Beurteilung der Standsicherheit eines Wohngebäudes
Version 1.0

Auftrags-Nr.: AM-0104-4

Ort: Wohnhaus



Auftraggeber: Freie und Hansestadt Hamburg
Kulturbehörde
Hohe Bleichen 22
22083 Hamburg

Architekt: -

Gutachten: AM Ingenieur Consult®





Ingenieurtechnische Stellungnahme zur Standsicherheit des Gebäudes

Aufgabenstellung:

Kurzgutachten zur Sanierungsfähigkeit des Gebäudes 

Fragestellung:

Ist eine Instandsetzung des Gebäudes mit dem jetzigen Schadensbild ohne statische Ertüchtigungsmaßnahmen möglich?

Wenn nicht, welche statischen Instandsetzungen sind durchzuführen und mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Begehung:

Es erfolgte eine in Augenscheinnahme des Gebäudes am 15.08.2016 um 10:00 Uhr.

Teilnehmer: Herr Mehlfeld (AM Ingenieur Consult).

In Augenscheinnahme und Untersuchungen:

Nachfolgend werden die Ergebnisse textlich zusammen gefasst. Zur Dokumentation ist ein Bildband der Anlage beigelegt.

Ergebnisse der Begehung:

Außenbereiche – Die Fassaden sind straßenseitig (Bild1) augenscheinlich in einem statisch ausreichenden Zustand. Gegenüber, hofseitig ist das Gebäude abgesackt, sodass deutliche Schubrisse im Mauerwerk (Bild2-3) sichtbar sind. Die Sockelbereiche sind durch aufsteigende Feuchtigkeit geschädigt. Zum Teil sind partiell starke Fugenauswaschungen und Bewuchs von Pflanzen sichtbar. (Bild 4-9)

Der hofseitige Balkon weist Betonabplatzungen mit freiliegender Betonstahlbewehrung auf. Die statisch relevanten Kappenträger sind ungeschützt, d.h. ohne Korrosionsschutz und sind daher stark angegriffen. (Bild10)

Dach – Die Sparrenkonstruktion des Dachstuhls (Bild 11) ist augenscheinlich ohne tragwerksrelevante Schädigungen. Die sichtbare Konstruktion und die Hölzer sind in einem ausreichenden Zustand.

Im Durchdringungsbereich Schornstein/Dachhaut sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Aufgrund der beschränkten Zugänglichkeit konnte nicht der gesamte Dachraum begutachtet werden

Decke ü. EG - Es sind Durchfeuchtungen (Bild-12) der Unterdecke zur Außenwand sichtbar. Es ist davon auszugehen, dass die Decke in diesen Bereichen geschädigt ist. Daher ist die Decke auf Holzschädigungen durch biologischen Befall zu begutachten und ggf. zu sanieren. Grundsätzlich weist die Decke keine ungewöhnlichen Durchbiegungen auf, sodass davon ausgegangen werden kann, dass bei eventueller Schädigung nur die Balkenköpfe betroffen sind.

Wände innen - Hier sind insbesondere die Wände im Dachgeschoss stark durchfeuchtet (Bild13-15). Dies rührt wahrscheinlich aus einer undichten Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion und die geschädigten Mauerwerksbereiche sind auf biologischen Befall zu untersuchen.

Keller - Der Keller konnte nicht von innen begutachtet werden. Die Innentreppe ist aus Sicht des Gutachters wegen Einsturzgefahr nicht mehr betretbar. Die außenliegende Kellertür (Bild16) ließ sich nicht öffnen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Decke als Kappendecke ausgeführt wurde. Der Zustand der Kellerdecke wird in einem ähnlichen Zustand sein wie der Hofbalkon.

Gründung - Die Gründung des Gebäudes erfolgte erfahrungsgemäß als Tiefgründung. Ggf. kamen Holzpfählen zum Einsatz. Altunterlagen zum Gebäude und deren Gründung liegen nicht vor. Die hofseitige Absackung rührt aus einem Setzungsschaden. Ursache kann die Schädigung des gemauerten Pfahlkopffundaments oder eine Schädigung eines Pfahls sein. Die Ursachen sind durch Schürfen weiter zu untersuchen.

Ist eine Instandsetzung des Gebäudes mit dem jetzigen Schadensbild ohne statische Ertüchtigungsmaßnahmen möglich?

Das Gebäude ist augenscheinlich in einem sehr schlechten und unbewohnbaren Zustand. Die Standsicherheit der Fassade, des Daches, der Decken sowie der Gründung sind wohl gegeben. Es ist aber mit örtlichen standsicherheitsrelevanten Schäden zu rechnen. Daher sind weitere Untersuchungen durchzuführen, um die örtlichen statischen Schädigungen und den örtlich biologischen Befall fachgerecht zu sanieren und instand zu setzen. Die zu untersuchenden Bereiche sind ohne Gewähr auf Vollständigkeit: Anschluss Dach Giebel, Anschluss Fußpunkt Pfette, Überprüfung sämtlicher Balkenköpfe der Holzbalkendecke, Überprüfung der Stahlprofile der Kappendecke auf Korrosion und Restquerschnitt, Überprüfung der Gründung und der Pfahlköpfe. Aus den Untersuchungsergebnissen sind entsprechende Sanierungskonzepte und Ertüchtigungsmaßnahmen zu entwickeln. Eine Instandsetzung des Gebäudes ist ohne statische Instandsetzungen daher nicht möglich.

Welche statischen Instandsetzungen sind durchzuführen und mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Maßnahmen zum Erhalt und Ertüchtigung der Konstruktion:

Dach - Die Dachhaut ist fachgerecht zu sanieren oder zu ersetzen. Schädigungen der Holztragkonstruktion sind fachgerecht zimmermannsmäßig zu sanieren.

Mauerwerk - örtliche Schädigungen aus Rissbildungen, Fugenauswaschungen, Fehlstellen im Mauerwerk etc. sind fachgerecht zu sanieren. Das Mauerwerk ist fachgerecht zu trocknen. Um weiteren Schädigungen aus Feuchtigkeit entgegenzuwirken ist im Keller eine Horizontalsperre einzubauen.

Holzbalkendecke - Überprüfung der Balkenköpfe mit ggf. erforderlicher statischer Sanierung.

Kellerdecke - Überprüfung und Sanierung der Tragkonstruktion der Kellerdecke. Hier ist auch der Brandschutz zu überprüfen.

Balkon - Überprüfung und Sanierung der Tragkonstruktion des Balkons.

Sonstiges - Darüber hinaus müssen alle Holzbauteile auf Schädlingsbefall und Schwamm untersucht und wenn erforderlich saniert werden. Das Mauerwerk ist auf Hausschwamm zu untersuchen und wenn erforderlich zu sanieren. Komplette Überprüfung und Sanierung oder Ersatz der Dielung, der Deckenschalungen und der Treppen. Achtung: mögliche Einsturzgefahr!

Kosten:

Weitere Begutachtungen und Sanierungskonzept Statiker inkl. Ortstermine

Begutachtungen und Sanierungskonzept Baubiologe

Freilegen der Konstruktion Freiräumen Entsorgung für die weitere Begutachtung

Statische Sanierung Dach

Statische Sanierung Decke ü. EG

Statische Sanierung Kellerdecke

Statische Sanierung Balkon = Abriss

Statische Sanierung Mauerwerk inkl. Gerüst

Statische Sanierung Gründung

Summe netto

Summe netto inkl. 15% unvorhergesehenes gerundet netto

Hinzu kommt die eventuell erforderliche biologische Sanierung, die Sanierung der Dachhaut mit sämtlichen Andichtungen, Einbau neuer Fenster, Einbau bzw. Ertüchtigung der Treppen, Einbau neuer Bodenbeläge und Unterdecken, Einbau einer Horizontalsperre, Einbau einer komplett neuen

Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik, sowie sonstige Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten die hier nicht bewertet werden.

Aufgrund der gesamten tiefgreifenden Sanierungserfordernisse ist, trotz der technischen Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen in Frage zu stellen und zu prüfen.

Schlussseite

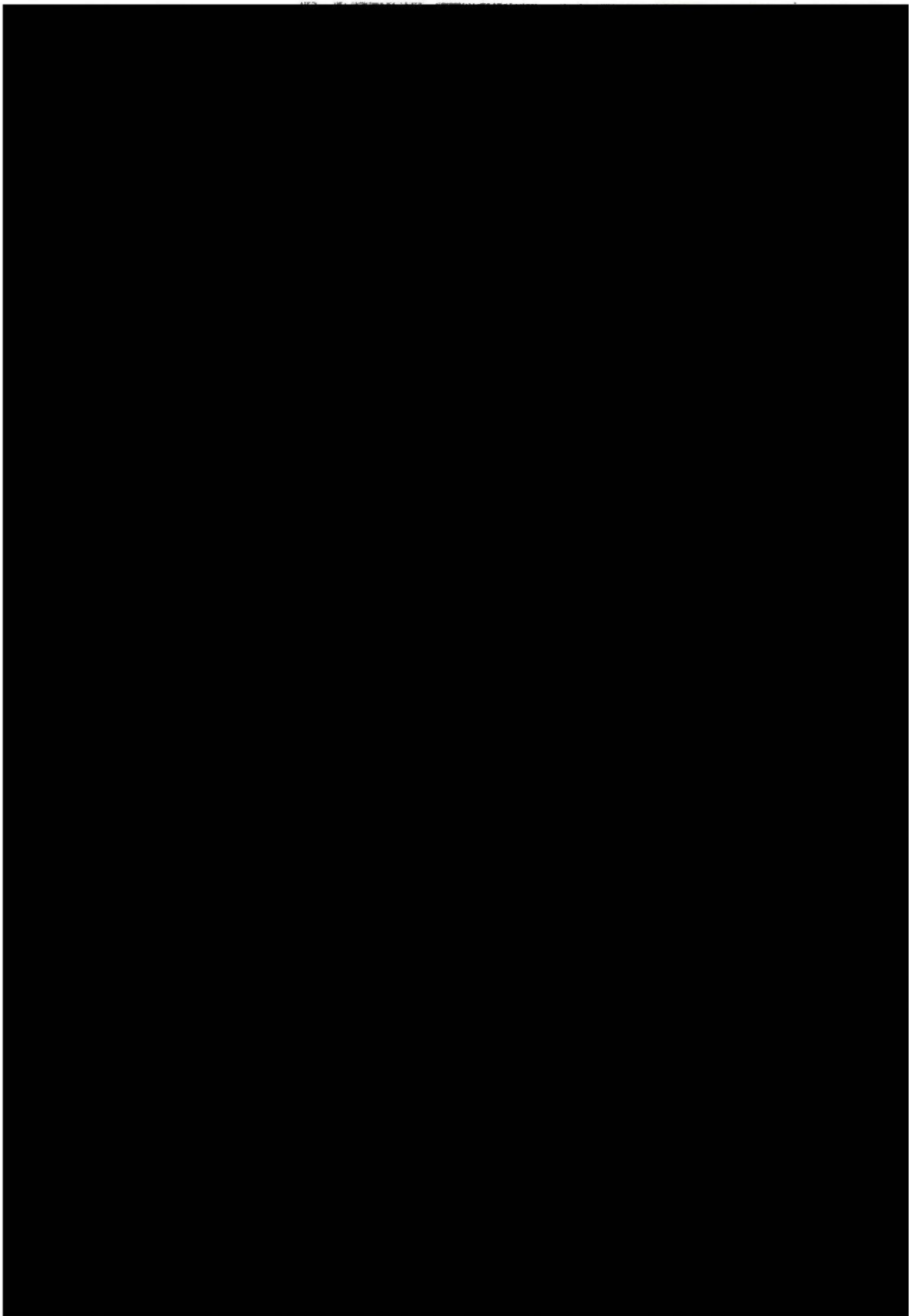
für die Seiten 1 bis 5

aufgestellt: Hamburg, den 01.09.2016

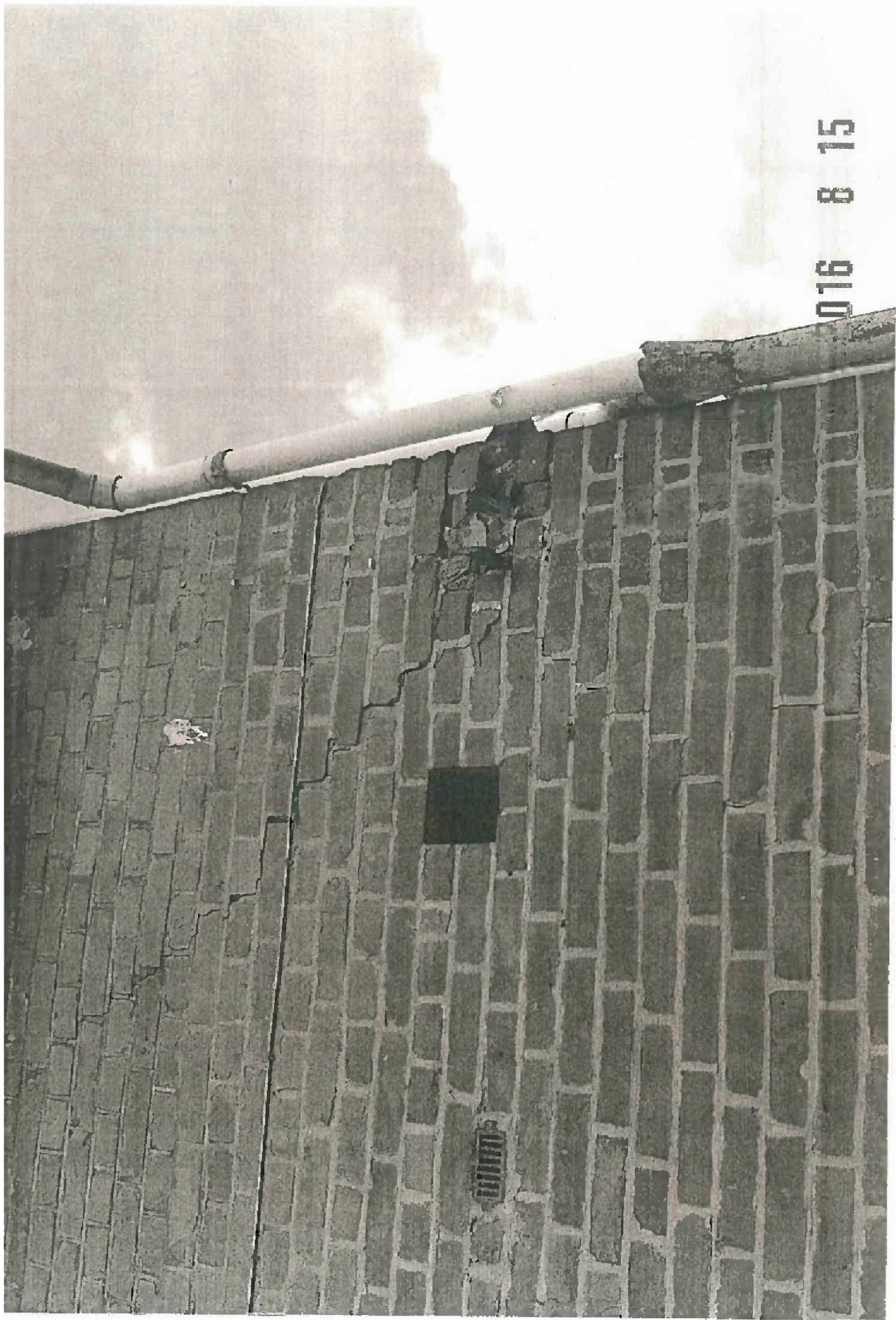
AM Ingenieur Consult®

Gez. Dipl.-Ing. Axel Mehlfeld

Anlage: Bildband (Bild 1-16)







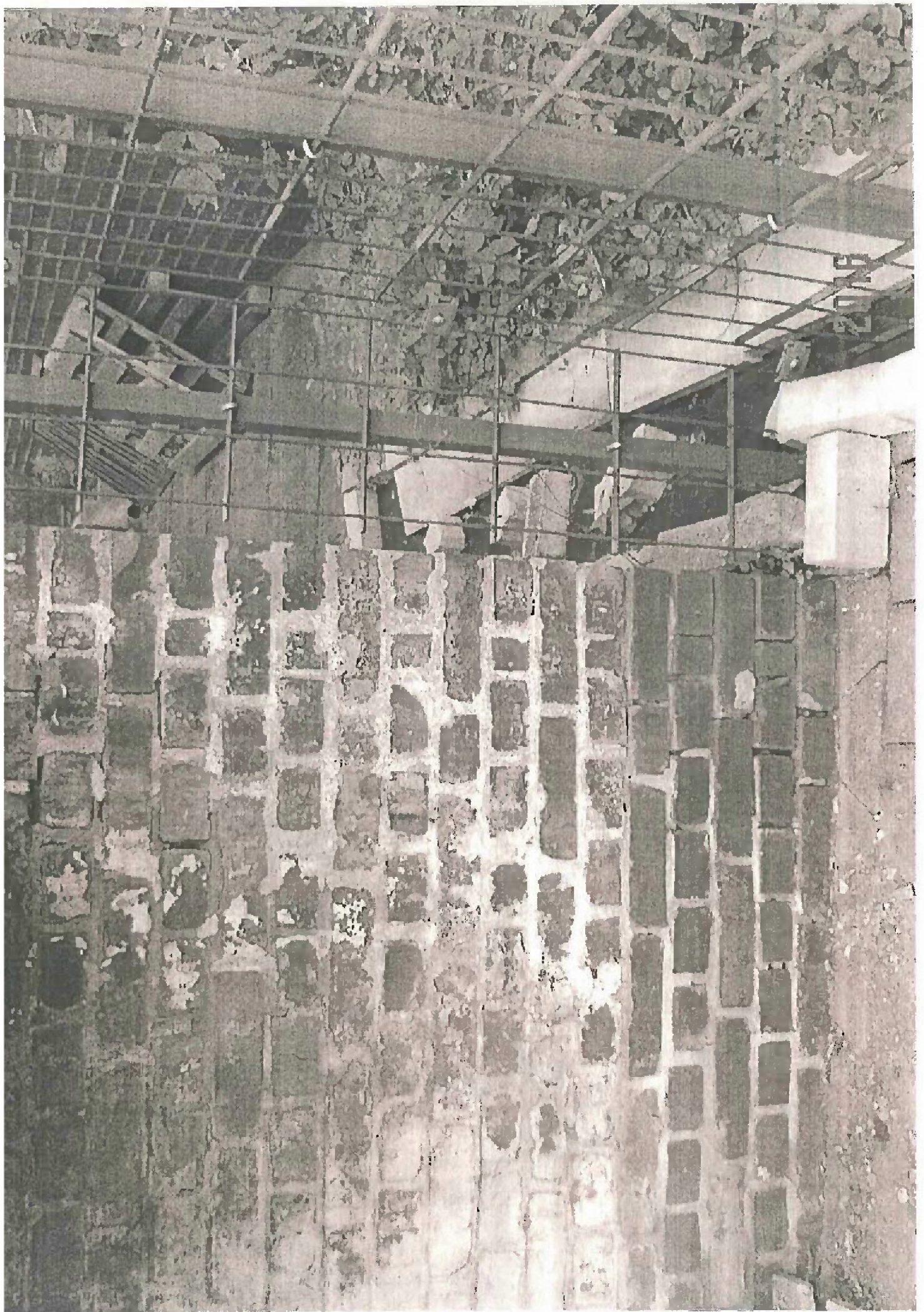
016 8 15













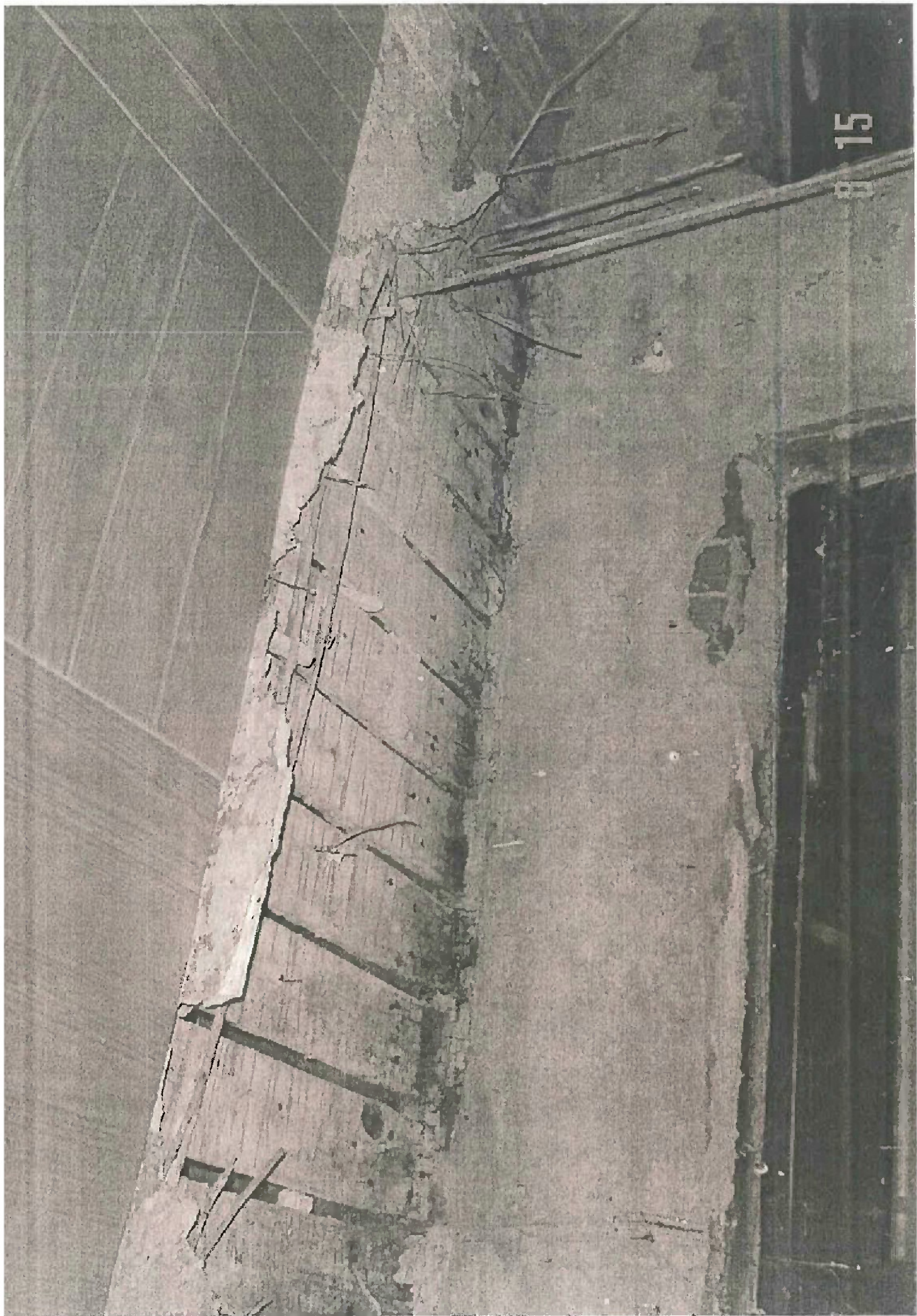




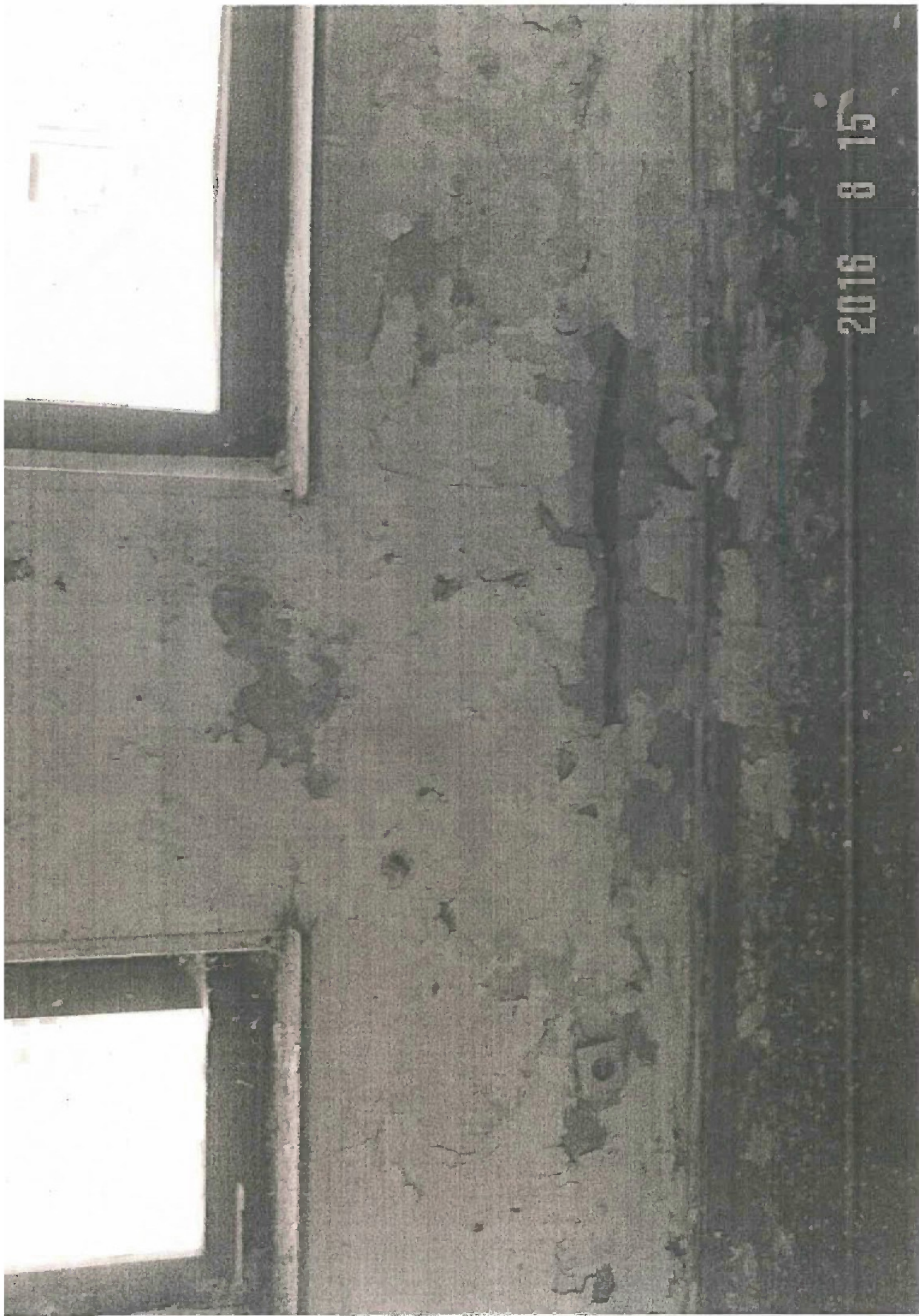
51

8

0107







2018 8 15

