

ö.b.u.v. SV Rainer Schwerdtner, Herderstr. 31, 39108 Magdeburg

Gemeinde Barleben
Eigenbetrieb Wohnungswirt-
schaft
z.H. Herr Henkel
Ernst-Thälmann-Straße 22

39179 Barleben

19.05.2014

Bearb. Nr. 383-14

Gutachterliche Beurteilung

Bauzustand

Objekt: Grundstück Rudolf-Breitscheidstr. 22 – Gemeinde Barleben

Bauteile: 1. Mauer zu Rudolf-Breitscheidstr. Nr. 21
2. Mauer an Zufahrt von Vorwerkstraße
3. Stallgebäude

Entsprechend den Feststellungen vor Ort am 13.05.2014 gemeinsam mit Herrn Kluß und Herrn Henkel, sowie der zuvor erhaltenen Erläuterung von Frau Jacobs sind o.g. drei Sachverhalte zu beurteilen:

1. Mauer zu R.-Breitscheid-Str. Nr. 21

Es handelt sich hier um eine 2,4 m hohe und ca. 45 cm dicke Mauer aus Feldsteinmauerwerk. Sie konnte nur von der Seite des Grundstücks R.-Breitscheid-Str. 22 aus besichtigt werden, der Zustand auf der anderen Mauerseite ist unbekannt.

Die Mauerkrone war ursprünglich abgedeckt mit Dachziegeln (Linkskremper), verlegt im Gefälle im Mörtelbett.
Im vorderen Bereich neben dem Gebäudegiebel sind etliche dieser Ziegel locker, herabgefallen bzw. schon nicht mehr vorhanden.

Der Bewuchs auf der Mauerkrone deutet darauf hin, dass dieser Zustand bereits einige Zeit so besteht.

Die Mauer weist hier sehr tief reichende Mörtelverluste in den Fugen auf, erkennbar ist auch eine leichte Ausbauchung. Im oberen Mauerbereich unterhalb der defekten Abdeckung ist so gut wie kein Bindemittel mehr in den Fugen vorhanden.

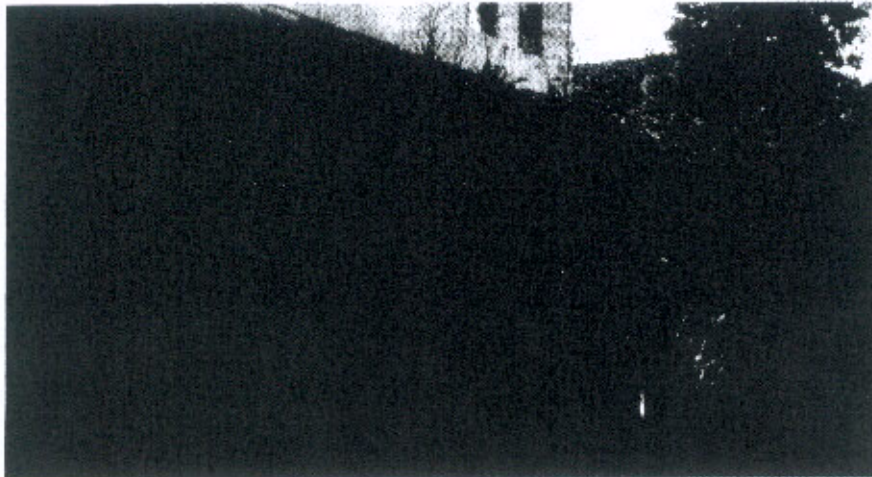


Bild 1 Zustand der Mauer zum Grundstück Nr. 21

Ursache für diesen Zustand ist die Wirkung des eindringenden Niederschlagswassers.

Im weiteren Verlauf der Mauer ist diese fast vollständig mit Efeu bewachsen und kann deshalb nicht beurteilt werden.

Empfehlung:

Abnehmen der Abdeckung, lose Mauerwerksbereiche im oberen Bereich abnehmen und neu aufmauern, im übrigen, unteren Bereich die Mauer neu verfugen (Fugen tief auswerfen), Abdeckung wieder verlegen, Putzauftrag, keinen reinen Zementmörtel verwenden

(zuvor sollte auf der anderen Mauerseite auch der Zustand kontrolliert werden)

2. Mauer an der Torzufahrt Vorwerkstr.

Hier handelt es sich um einen ca. 4 m langen Mauerbereich mit einem Eckpfeiler 75 x 75 cm und daran anschließendem 24 cm dicken Wandstück. Innerhalb dieses Wandstückes fällt eine ehemalige, ausgemauerte Türöffnung auf.

Sowohl der Pfeiler als auch das Wandstück weisen eine bereits mit bloßem Auge erkennbare erhebliche Schiefstellung in Richtung Gebäude auf.

Efeu hat die Fugen durchwachsen und die nicht mehr funktionsfähige Abdeckung hat zu erheblichen Auswaschungen geführt.

Die starke Rissbildung im Bereich der ausgemauerten Öffnung mit deutlichem Flankenversatz lässt befürchten, dass das Mauerwerk dort herauszukippen droht.

Der ursprünglich vorhandene Putz ist zum Großteil abgeplatzt und es sind die Einwirkungen von bauschädlichen Salzen erkennbar.

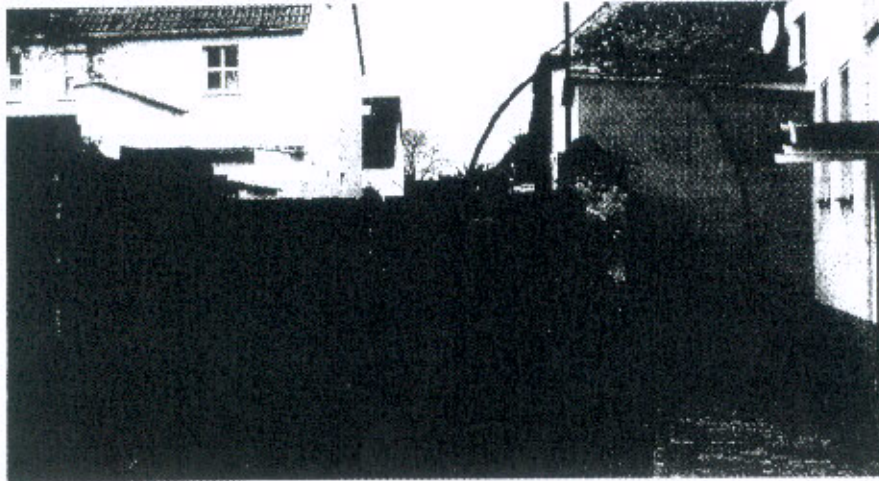


Bild 2 schiefstehender Pfeiler an der Zufahrt Vorwerkstr.

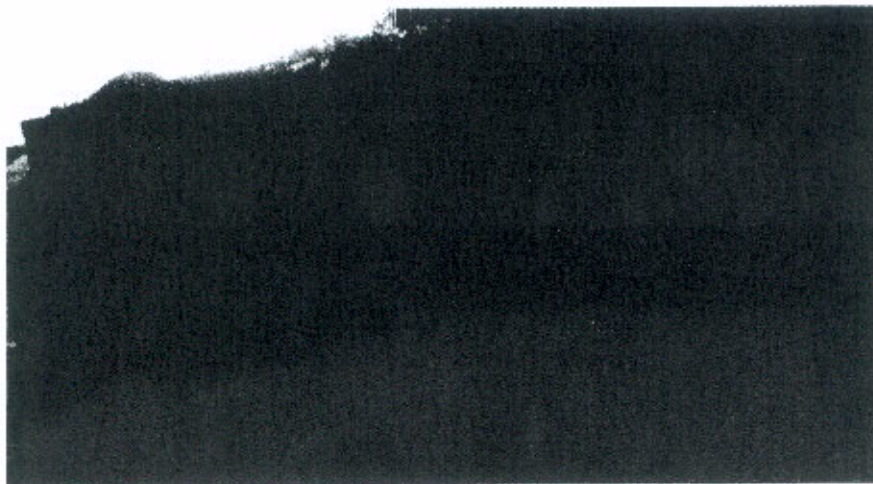


Bild 3 Schäden an dem Mauerstück, Abriss der Ausmauerung

Empfehlung:

Die Mauer ist nicht mehr sanierungsfähig und muss zwingend schnellstmöglich abgerissen werden, da die Standsicherheit nicht mehr bestätigt werden kann.

Das Holztor – auch nicht mehr in gutem Zustand – ist an separat stehenden Stahlpfeilern angeschlagen, nicht mehr an den gemauerten Pfeilern und insofern von dem Abriss nicht betroffen.

3. Stallgebäude

In dem ursprünglich als Stall genutzten Gebäude befinden sich auf beiden Gebäudeseiten – **getrennt durch eine mittlere Längswand - abgeteilte, von Mietern als Abstellkammern genutzte Bereiche.** An der nördlichen Stirnseite befinden sich zwei miteinander verbundene (obwohl

jeder Raum eine eigene Eingangstür am Giebel hat) ehemalige Waschküchenräume – genutzt ebenfalls als Abstellbereich.

In diesem Waschküchenteil ist kürzlich Deckenputz herabgefallen. Der Zugang in diesen Teil wurde deshalb seitens der Verwaltung bereits untersagt und die Tür abgeschlossen.

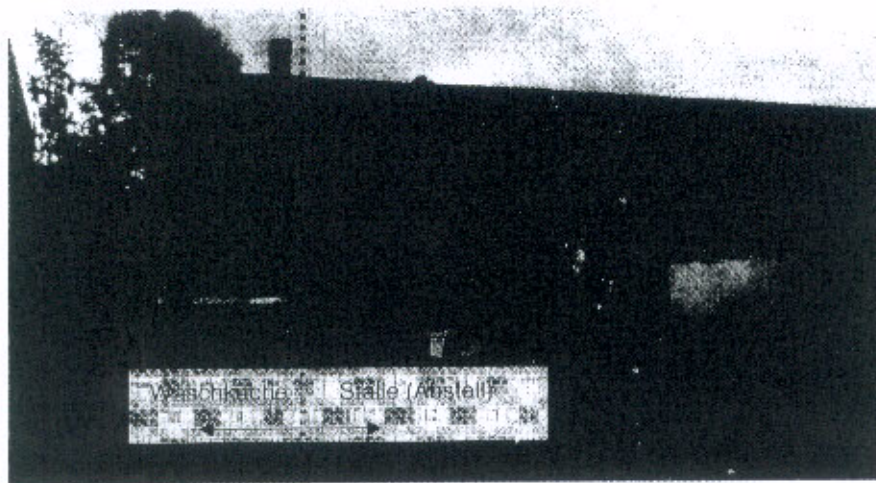


Bild 4 Stallgebäude, nördlicher Bereich, Blick von Westen

Obiges Bild 4 zeigt die Abgrenzung – äußerlich nicht ohne weiteres erkennbar (allenfalls am Schornstein) – zwischen den genannten Nutzungsbereichen. Die Trennwand dazwischen ist gemauert und reicht bis unter das Dach.

Auffallend im Waschküchenbereich ist eine ausgeprägte Schrägrissbildung am nördlichen Giebel. Das Rissbild erweckt zunächst den Anschein von vorhandenen Setzungen, dem ist jedoch nicht so.

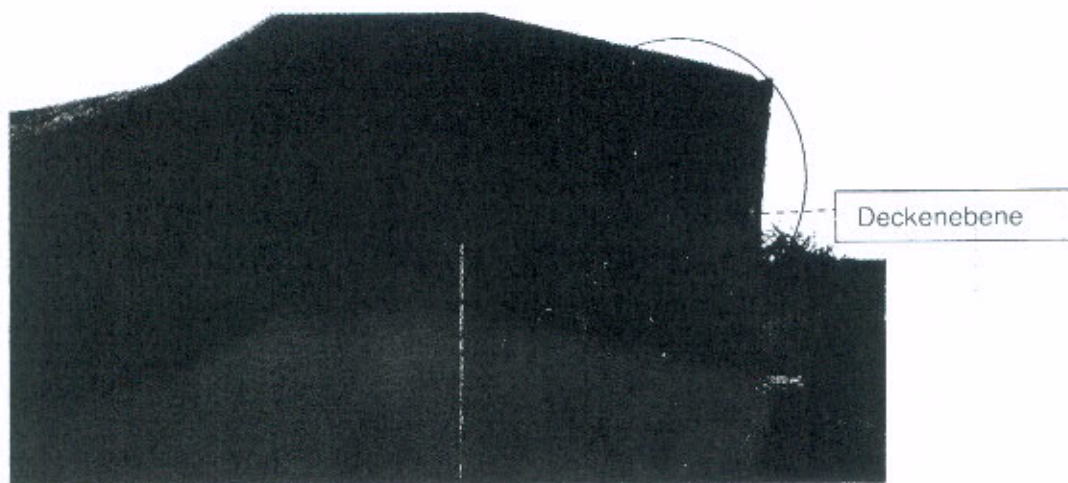


Bild 5 nördlicher Giebel mit deutlichem Schadensbild - Risse

Von der giebelseitigen Zugangsluke aus gesehen ist erkennbar, dass es Dachundichtheiten an der (uralten) Pappdecke des Satteldaches gibt, die zu einer Durchfeuchtung der Dachschalung einerseits und der Holztragkonstruktion andererseits geführt haben.

Da der Waschküchenbereich der einzige Teil im Gebäude ist, bei dem die Holzbalkendecke unterseitig mit Schalung und Rohrputz versehen und eine Füllung zwischen den Deckenbal-

ken vorhanden ist, hat sich die Durchfeuchtung sowohl dieser Deckenschichten als auch der tragenden Holzbauteile relativ großflächig ausgebreitet und zu einem Gewichtszuwachs der Füllung geführt.

Auch die Deckenbalken selbst sind nass bis zur Fasersättigung und pilzbefallen. Eine Tragfähigkeit der Decke ist nicht mehr gegeben.

Der Feuchteschaden erstreckt sich auch auf die tragenden Teile der Dachkonstruktion: Drempelschwelle, Eckstiel unter Drempelschwelle und die beiden Schrägstreben. An den unteren Anschlüssen dieser Streben an den Eckstiel ist durch Holzfäule kein Kraftschluss mehr vorhanden und hat zum Versagen der Konstruktion geführt.

Dieser Teil des Daches und der Balkenlage ist somit akut einsturzgefährdet.

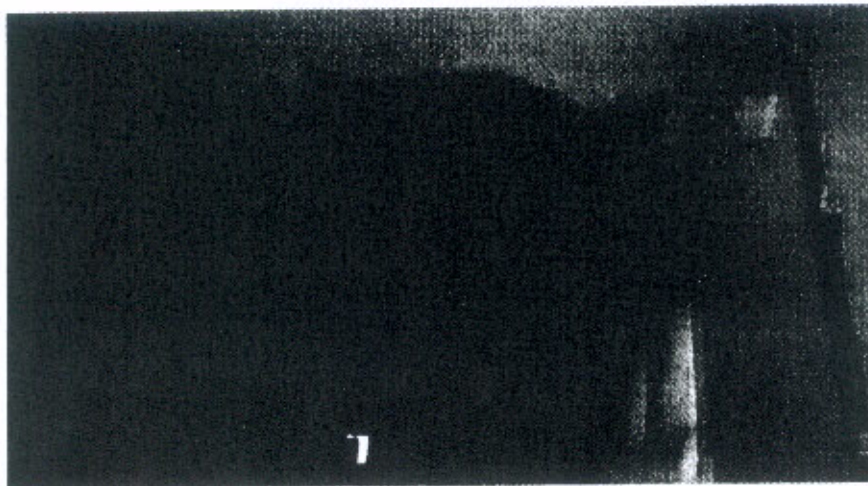


Bild 6 Schadensbild im Waschküchenbereich von unten ...
Füllung, Schalung und Balken defekt

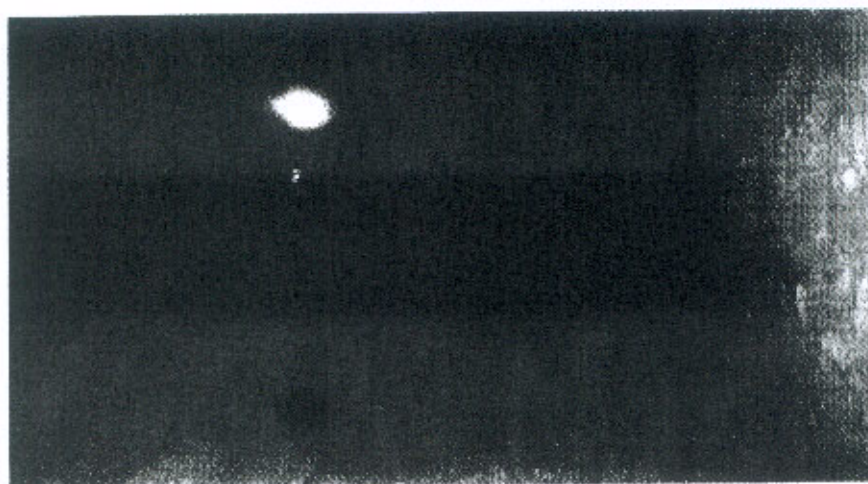


Bild 7 ... und von oben (Dachraum) – Blick auf die westliche Außenwand (Drempel),
Durchfeuchtung Fußboden

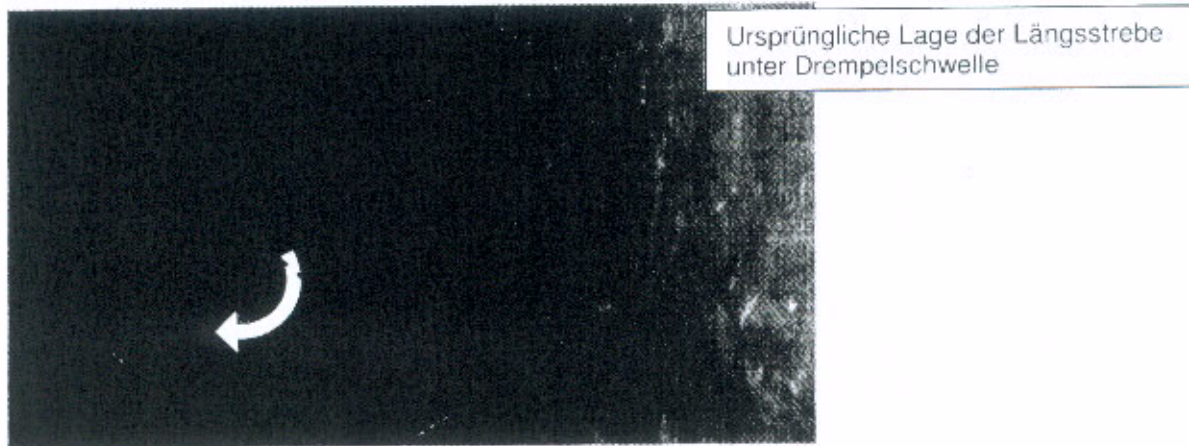


Bild 8 zerstörter Fußpunkt am Eckstiel – Anschlüsse der Aussteifungsstreben zerstört und wirkungslos

Im Detailbild 8 ist erkennbar, dass der Eckstiel und auch die Fußpunktanschlüsse der Streben in beide Aussteifungsrichtungen (parallel zum Giebel und parallel zur Längsseite) verfault und die Strebe unter der Drempelschwelle (= Fußpunktaulager der Sparren) sich nicht mehr in ihrer ursprünglichen Lage befindet.

Infolgedessen drückt die Dachkonstruktion nunmehr das Drempelmauerwerk auf der Längsseite nach außen, hierdurch wurde die Rissbildung im Giebel (Bild 5) verursacht und auch die weitere festgestellte Rissbildung an den schiefechten und gewölbten Fenster- und Türstürzen.

Eine planmäßige Kraftübertragung kann dadurch nicht mehr erfolgen, der Gebäudeteil ist somit instabil.

Weder die Ableitung der Lasten aus dem Dach noch die aus der Balkenlage (Dachboden) ist gesichert.

Zunächst war davon ausgegangen worden, dass sich der Schaden im Wesentlichen nur auf diesen Gebäudebereich am Giebel beschränkt. Dem ist jedoch nicht so!

In den anschließenden Abstellkammern der Mieter auf der Westseite sind weitere Deckenbereiche durch eingedrungenes Niederschlagswasser durchgefeuchtet, pilzbefallen und desolat und z.T. bereits durchgebrochen.

Diese Decken sind nur einfache Holzbalkenlagen mit oberseitigem Holzfußboden – ohne Füllung und Putz.

Die dort stellenweise aufgestellten Auffangbehälter für eintretendes Niederschlagswasser sind insofern nicht wirkungslos geblieben, als dass sie infolge ihres Gewichtes bei entsprechendem Wasserstand durch die verfaulten Bretter durchgebrochen sind - Bilder 9 – 12.

Auch an der Drempelschwelle in diesen Bereichen ist massiver Befall durch Nassfäulepilze festzustellen – Bild 13.

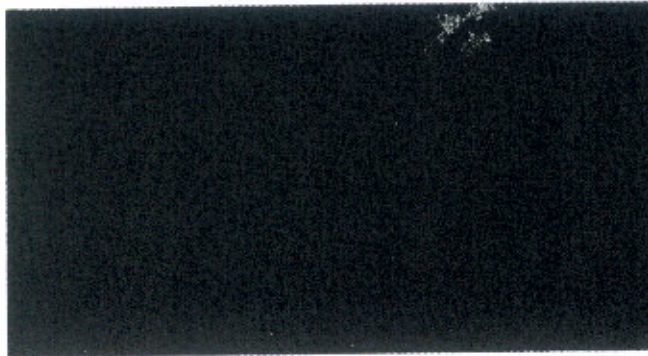


Bild 9 von unten: durchgebrochene Schalung

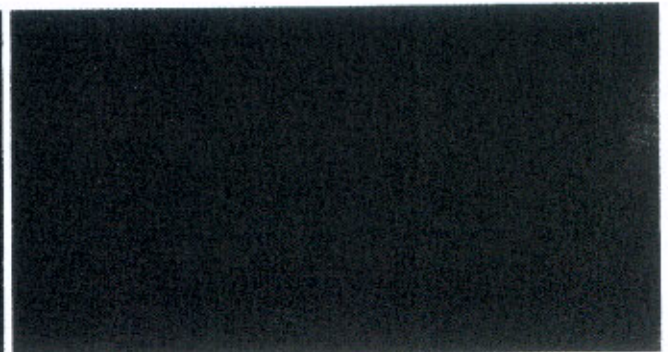


Bild 10 Zustand von oben



Bild 11 gebrochene Sparren

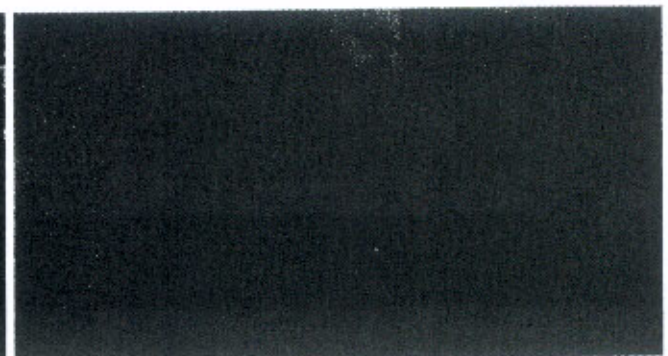


Bild 12 gebrochene Schalung

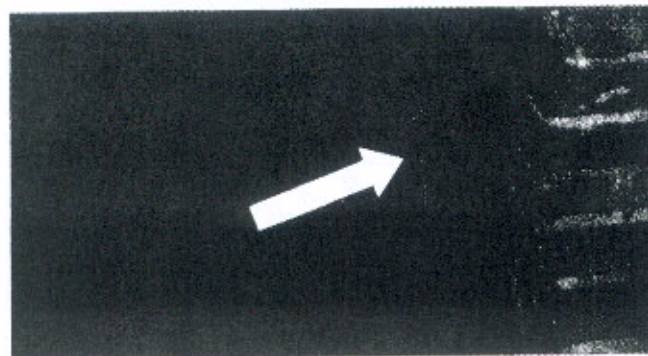


Bild 13 Nasstäule an der Drempelschwelle

Alle Abstellbereiche konnten nicht besichtigt werden, einige waren abgeschlossen, es besteht deshalb die Wahrscheinlichkeit, dass auch dort noch ähnliche Schäden vorhanden sind.

Auslöser für alle diese Schäden ist die undichte Dachhaut, sie ist erkennbar versprödet und gerissen, besonders stark auf der Dachfläche Richtung Westen (starke Sonneneinstrahlung und Temperaturwechselbeanspruchung).

Es ist nicht auszuschließen, dass diese Dachhaut noch aus der ursprünglichen Bauzeit – etwa Mitte der 1920er Jahre – stammt.

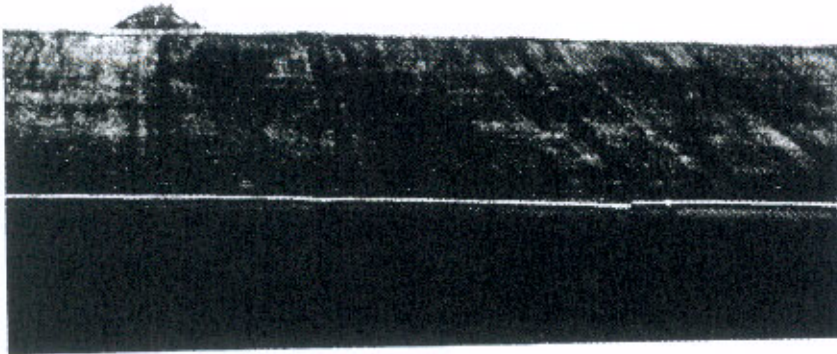


Bild 14 defektes und versprödetes Pappdach (westliche Dachfläche)

Empfehlung:

Eine Sanierung wäre zwar technisch möglich, jedoch sehr aufwändig und ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfehlenswert.

Es müsste mindestens die gesamte Dachkonstruktion – Deckung, Schalung, Sparrenlage – einschließlich der Drenpelschwelle, den Stielen und Streben auf der westlichen Seite komplett erneuert werden, zusätzlich die defekten Balkenlagen.

Ein Betreten des Dachbodens – selbst zu Kontrollzwecken oder zur Reparatur ist jedoch derzeit lebensgefährlich.

Angesichts des Baualters von über 90 Jahren, dem Bauzustand und der ohnehin untergeordneten Nutzung ist nur ein Abriss sinnvoll.

Bis dahin muss eine weitere Nutzung und das Betreten – Waschküchenbereich insgesamt und die beiden Stallbereiche auf der Westseite – wirksam verhindert werden.

Sie müssen sicherheitshalber gesperrt werden, da Einsturzgefahr besteht!

Die Mülltonnen müssen an einen anderen Platz gestellt werden.

Magdeburg, 19.05.2014



R. Schwerdtner

Diese Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich auf den zum Zeitpunkt der Besichtigung vorhandenen und erkennbaren Zustand.