

BAUSACHVERSTÄNDIGENBÜRO & INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. (FH) U. Pinther

Beratender Ingenieur der Brandenburgischen Ingenieurkammer
EU-zertifizierter Bau-Sachverständiger für Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024

BSIB, Am Kleingewerbegebiet 1, 15745 Wildau

Gemeinde Zeuthen
SB Gebäudewirtschaft
Zu Hd. Frau Brüsehaber
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

Bausachverständigen- & Ingenieurbüro BSIB

Am Kleingewerbegebiet 1
15745 Wildau

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Pinther
Bausachverständiger

Tel.-Nr.: 03375/502833
Telefax: 03375/502935
Mobil-Tel.: 0173/6006903
E-Mail: BS.IB@bs-ib.de

Datum: 14. November 2019

Gutachterliche Stellungnahme

Projekt/Ort

: Gebäude der Gemeindebibliothek in der Dorfstraße 22, 15738 Zeuthen, hier Treppenhaus und Holzschäden



Auftraggeber

: Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen

1 Vorgang/ Sachstand

Bei dem Gebäude der Bibliothek handelt es sich um ein massives Gebäude. Das Baujahr wird auf etwa 1880 geschätzt. Zu Beginn dieses Jahrtausends wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt. Unter anderen wurde das Treppenhaus angebaut und das Dach neu eingedeckt. Als alte Dacheindeckung soll eine bituminöse Fachdachabdichtung auf Holzschalung vorhanden gewesen sein. Auf die alte Flachdachabdichtung wurde die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung vorgenommen.

Im Jahr 2017 wurde der SV Meinhard Böhm (Holzschutzgutachter) beauftragt, den Zustand der Dach-Holzkonstruktion festzustellen, insbesondere festzustellen, ob ein Befall holzerstörender Schädlinge oder Pilze vorliegt. Es wird auf die beiden Teile des vorliegenden Gutachtens des SV Böhm verwiesen.

In der weiteren Nutzung gibt es besonders Probleme in der Nutzung des Treppenhauses. Im Sommer herrschen nach Angabe der Leiterin Temperaturen deutlich über 40 °C, im Winter ist ein Wasserablauf an den Verglasungen zu beobachten.

Die Gemeinde Zeuthen hat den Unterzeichner beauftragt, die bauliche Situation des Treppenhauses und des Gebäudes einzuschätzen und einen Hinweis zur Sanierung zu abzugeben.

Da bei der Sanierung des Treppenhauses alternative Varianten in Betracht kommen, wurde der Statiker, Herr Mönke beauftragt, eine Berechnung zu beiden Varianten zu erstellen. Auch wurde er beauftragt, die Statische Situation des Hauptdaches und der Decken zu prüfen. Seine Auswertung liegt in Form eines Berichtes, der am 12.11.2019 eingegangen ist, vor.

2 Ergebnisse der Untersuchungen und statischen Berechnungen

2.1. Maßnahmen Hauptdach

Die Konstruktion des Hauptdaches wird hinsichtlich der Dachlasten und Sparrensituation als unproblematisch eingeschätzt. Auch die First- und Fußpfetten sind aus statischer Sicht in Ordnung. Alle diesbezüglichen Aussagen jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Hölzer nicht befallen sind, oder sonstige Schäden aufweisen. Beim Holzschutzgutachten waren hier Hinweise enthalten, dass mögliche Schäden nicht sichtbar sind.

Aus technischer Sicht wäre es daher sinnvoll und für den Nachweis des Zustandes der verdeckten Hölzer notwendig, auf der straßenseitigen Dachseite, eine Öffnung von außen herzustellen. Die Sparren können dann auf eine Fläche von etwa 2 m² geprüft werden. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf holzerstörende Pilze oder sonstige Schäden an den Hölzern, dann kann, zusammen mit den schon gewonnenen Erkenntnissen aus der Öffnung

der hofseitige Dachseite, davon ausgegangen werden, dass in den übrigen verdeckten Dachflächen auch keine Probleme zu erwarten sind.

Eine solche Prüfung mit einer weiteren straßenseitigen Öffnung wird als ausreichend erachtet, weil so auch die Dachseiten mit unterschiedlichen thermischen Belastungen geprüft sind. Erst nach dieser Maßnahme kann dann die Überprüfung bzw. die Einschätzung notwendiger Sanierungen am nicht einsehbaren Dachbereich abgeschlossen werden.

Diese Öffnung des Daches sollte in einer Jahreszeit erfolgen, wenn sowohl Temperaturen, als auch Feuchtigkeit akzeptabel sind, sodass im geöffneten Zustand keine Schäden (z.B. durch Einregnung) entstehen. Es käme das Frühjahr (z.B. März 2020) in Betracht.

Diese Arbeiten können unabhängig vom Betrieb in der Bibliothek erfolgen.

Im Anschluss muss, je nach Ergebnis dieser Untersuchung das Sanierungskonzept für das Gesamtgebäude angepasst und festgelegt werden. Auch ist erst nach diesen Untersuchungen ein genauer Kostenrahmen festzustellen.

Im Jahr 2020 sollen die Varianten der Sanierungsmaßnahmen geplant, eine belastbare Kostenschätzung und ein Bauablaufplan erstellt werden. Um im Jahr 2021, nach Verfügbarkeit der Haushaltsmittel, die Durchführung der Maßnahme vorzunehmen.“

Innerhalb der Bibliothek (Hauptraum OG) sind folgende Maßnahmen notwendig:

1. Öffnung der Fußböden im OG
2. Einbau von Stahlträgern innerhalb der Holzbalkendecke (Deckenverstärkung)
3. Einbau von zusätzlichen Holzstützen
4. Austausch befallener Hölzer
5. Anlaschung/ Verstärkung beider Mittelpfetten.

Diese Arbeiten bedürfen einer Sperrung des gesamten Obergeschosses für einen Zeitraum von etwa 3 bis 4 Wochen. Auch sind nach den Umbaumaßnahmen Holzschutzmaßnahmen erforderlich. Da momentan provisorische Abstützungen eingebracht sind, besteht derzeit keine Gefahr im Verzug.

Auch sind in den Außenbereichen Sanierungen an den Hölzern des Daches, teilweise Austausch, teilweise Sanierung mit Holzschutz, notwendig. Diese Arbeiten können parallel zu den Innenarbeiten erfolgen.

2.2. Maßnahmen Treppenhaus

Zur Sanierung des Treppenhauses besteht, neben der vorgeschlagenen Variante, einer Dacheindeckung mit Wärmedämmung, auch eine alternative Möglichkeit.

Das Dachtragwerk muss nur in Teilbereichen repariert werden. Die Tragfähigkeit insgesamt ist für beide Varianten ok. Die Variante 2 sieht vor, die Verglasungen zu belassen und einen äußeren sommerlichen Wärmeschutz einzubauen. Zur Verbesserung des Raumklimas soll eine Zwangslüftungsanlage eingebaut werden. Die Beheizung des Treppenhauses wurde bereits verbessert, sodass bis zur Sanierung keine Verschlechterung des Zustandes eintreten sollte. Somit könnten auch diese Maßnahmen im Jahr 2021, zusammen mit den übrigen Sanierungen, durchgeführt werden.

Wildau, Donnerstag, 14. November 2019



Dipl.-Ing. (FH) U. Pinther