

Schmidt & Laabs Ingenieurgesellschaft mbH | Dr.-Friedrich-Wolf-Str. 15 | 07545

NORSK AG
z.H. Herr Philipp Jansen

Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt am Main

Betreff: Statische Stellungnahme Bestandskonstruktion,
Wohn- und Geschäftshäuser
Mansfelder Straße 58 - 60, 06108 Halle

Schmidt & Laabs Ingenieurgesellschaft mbH

Dr.-Friedrich-Wolf-Str. 15
07545 Gera

Geschäftsführer:
Christian Laabs
Nico Jahn

Tel.: +49 (0) 365 / 82 44 51 5
Fax: +49 (0) 365 / 81 05 99

www.schmidt-laabs-ingenieure.de
info@schmidt-laabs-ingenieure.de

Gera, den 30.11.2020

Sehr geehrter Herr Jansen,

anbei erhalten Sie die statisch-konstruktive Stellungnahme für die Einschätzung der Bestandskonstruktionen am Standort Mansfelder Str. 58 - 60 in 06108 Halle (Saale).

Anlagen: Statisch-konstruktive Stellungnahme 29.07.2020

Mit freundlichen Grüßen



Nico Jahn
Bauingenieur M. Sc.

STATISCH-KONSTRUKTIVE STELLUNGNAHME

Projekt-Nr.: 20125

Objekt: Wohn- und Geschäftshäuser
TEILOBJEKT: Bestandsgebäude
Mansfelder Straße 58 - 60
06108 Halle (Saale)

Auftraggeber: NORSK AG
Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt am Main

Grundlagen: // Ortsbesichtigung am 28.07.2020

Gutachtenersteller: SCHMIDT & LAABS Ingenieurgesellschaft mbH
Dr.-Friedrich-Wolf-Str. 15
07545 Gera

Gera, den 28.07.2020


.....
Nico Jahn
Bauingenieur M. Sc.
Nachweisberechtigter für
Standsicherheit nach ThürBO



I. Mansfelder Straße 58

Die Dachkonstruktion macht auf den ersten Blick einen guten Eindruck, es sind keine größeren Schadstellen erkennbar. Je nach Nutzungskonzept sind ggf. punktuelle Ertüchtigungen erforderlich.

Für die Geschossdecken sind die Deckenbalken freizulegen, da an den bisher erkennbaren Stellen nicht eindeutig ersichtlich ist wie die Deckenbalken spannen. Anschließend kann die Tragfähigkeit geprüft und eine Einschätzung getroffen werden. Dies ist natürlich abhängig von den einzubringenden Lasten. Aktuell scheint eine schwere Lehmfüllung in den Decken vorhanden zu sein.

Bei den Seitenwänden des 2. Obergeschosses wurde ersichtlich, dass diese ebenfalls mit einer schweren Stroh-Lehm-Masse innenseitig verkleidet sind. Aus statischer Sicht sollten die Füllungen entfernt werden. Dies sollte auch aus brand- und schallschutztechnischer Sicht betrachtet werden.

Die Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoss samt der unzähligen Unterzüge sowie der verkleideten Stützen im EG sind zur Bestimmung der verwendeten Materialien sowie der Bauteilabmessungen und Deckenspannrichtungen freizulegen. Erst im Anschluss daran kann statisch geprüft werden in wie weit Bauteilertüchtigungen erforderlich sind und eine genauere Einschätzung getroffen werden.

Beim Hinterhaus (Gebäude B4 laut Architektenplanung) sollte die Dachkonstruktion erneuert werden, da an mehreren Stellen deutliche Schäden erkennbar waren. Weiterhin wird durch die Mischbauweise des 2. Obergeschosses aus KS-Mauerwerk und Holzständerwänden angeraten einen Rückbau durchzuführen und ggf. mit Holzbauweise neu aufzubauen. Bei den Holzbalken-Geschossdecken ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der Gebrauchstauglichkeit (Verformungen) nicht eingehalten werden und Ertüchtigungen notwendig sind. Das Erdgeschoss konnte nicht betrachtet werden, da kein Zugang vorhanden war. Grundsätzlich fehlen in den Geschossen auch aussteifende Querwände.

2. Mansfelder Straße 59

Betrachtet wurde das vordere Haupthaus (Gebäude B2, straßenseitig). Der Zustand der Dachkonstruktion macht einen soliden und guten Eindruck. Die Dacheindeckung ist vermutlich zu erneuern.

Die Geschossdecken scheinen auf den ersten Blick ebenfalls einen Zustand zu haben. Es sind keine größeren Verformungen oder auch Schadstellen ersichtlich. Eine genauere Einschätzung kann nach Öffnung der angegebenen Bereiche gemacht werden. Gleiches gilt zu ggf. statisch erforderlichen Ertüchtigungen der Deckenbalken. Hierfür ist zu klären ob es sich um Durchlaufträger oder Einfeldträger handelt. Die Bauteile sind im Anschluss statisch rechnerisch zu prüfen.

Der im Obergeschoss vorhandene Laubengang im Übergang zum Hinterhaus ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu entfernen und bei Bedarf neu zu errichten, da die anzusetzenden Verkehrslasten von der bestehenden Konstruktion wohl nicht aufgenommen werden können. Das Hinterhaus (Gebäude B5) wurde nicht begangen, da zur 1. Ortsbesichtigung durch Herrn Bretschneider mehrmals auf giftige/schädliche Stoffe im Dachgeschoss hingewiesen wurde. Der Zugang wurde allen Beteiligten damals schon verweigert.

3. Mansfelder Straße 60

Alle Etagen außer dem Kellergeschoss wurden besichtigt. Für das Kellergeschoss gab es gegenwärtig keinen Zugang. Dieser ist in der weiteren Bauphase zur Sichtkontrolle des Bautenstandes (Kellerdecken + Kellerwände) zu gewährleisten.

Die Geschossdecken über Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind in einigen Bereichen eingebrochen und nicht betretbar. Vor allem die Geschossdecken, welche direkt an den parkplatzseitigen Gebäudegiebel anschließen sollten, sind über alle Geschosse nicht mehr vorhanden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf bzgl. einer Giebelsicherung! Die Giebelwand steht von Decke über KG bis Decke über 2.OG vollkommen frei.

Die Holzbalkendecken spannen aktuell von der straßenseitigen Außenwand über die Innenwand zur hofseitigen Außenwand. Die Decken sollten aus unserer Sicht durch neue Handmontage-Ziegeldecken ausgetauscht werden. Dadurch werden die Flächenlasten der Geschossdecken annähernd beibehalten. Die Spannrichtung ist analog dem Bestand auszulegen.

Die hofseitige Gebäudeaußenwand muss teilweise oder sogar komplett abgebrochen und neu aufgemauert werden, da in mehreren Bereichen deutliche Schäden erkennbar sind. Der Umfang ist in den weiteren Phasen nochmals zu präzisieren.

Grundsätzlich sollten in den weiteren Betrachtungen und Planungsphasen die Grundrisse der einzelnen Geschosse und demnach das statische Gesamtsystem beibehalten werden. Wird sich dafür entschieden das Gebäude zu sanieren, so empfehlen wir für die statische Berechnung Materialproben der tragenden Innen- und Außenwände durchführen zu lassen.

4. Packhofgasse, dreigeschossiger Gebäudebereich

Die Dachkonstruktion ist aus statischer Sicht neu zu errichten, da die vorhandenen Bauteile mit hoher Wahrscheinlichkeit ertüchtigt werden müssten und teilweise auch aussteifende Elemente fehlen.

Aufgrund der geringen Raumhöhen im Obergeschoss kann es sinnvoll sein, die Geschossdecke anzuheben und neu aufzubauen. Dadurch könnten neue Deckenbalken und Unterzüge entsprechend der aktuellen Normen ausgelegt werden und nachträgliche Ertüchtigungen der vorhandenen Bauteile würden entfallen.

Für die Decke über dem Erdgeschoss in Verbindung mit den Unterzügen sowie den verkleideten Stützen im Erdgeschoss gilt das Gleiche wie für die Mansfelder Str. 58. Die Bauteile sind entsprechend freizulegen. Anschließend kann eine genauere Beurteilung durchgeführt werden.

5. Zusammenfassung

Bei den getätigten Eindrücken handelt es sich wirklich um eine grobe Ersteinschätzung. Konkrete Aussagen können erst getroffen werden, wenn die Bauteile freigelegt, die Bauteilquerschnitte bekannt sind und Berechnungen durchgeführt werden konnten. Danach wird ersichtlich in welchem Umfang Decken und lastabtragende Bauteile zu ertüchtigen oder gar auszutauschen sind. Weiterhin ist die vorhandene Konstruktion zwingend auch aus brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischer Sicht zu betrachten.