

Gutachten zur Standsicherheit und zum Bauzustand der Fabrikantenvilla Sachsenburg bei Frankenberg

Auftrag Nr. G - 015 - 19

Objekt: Fabrikantenvilla
der ehem. Spinnerei Sachsenburg
An der Zschopau 2, Sachsenburg
09669 Frankenberg

Auftraggeber: Eigenbetrieb Immobilien
der Stadt Frankenberg
Humboldtstraße 21
09669 Frankenberg

Das Gutachten umfasst 4 Seiten.

Freiberg, den 14.03.2019



Klaus Jahn

.....
Dipl.- Ing. Klaus Jahn VDI
Beratender Ingenieur
(Listen-Nr. 10 303 Ing.-Kammer Sachsen)
Qualifizierter Tragwerksplaner
(Listen-Nr. 60 136 Ing.-Kammer Sachsen)

Im Auftrag des Eigenbetrieb Immobilien der Stadt Frankenberg sollten die Standsicherheit und der Bauzustand des seit vielen Jahren leerstehenden unterkellerten zweigeschossigen Gebäudes mit teilweise ausgebautem Walmdach untersucht werden.

Das Gebäude wurde in der Zeit kurz nach 1900 errichtet und diente als Wohnhaus für den Fabrikbesitzer der Baumwollspinnerei Sachsenburg.



Bild 1: Südwestfassade der Villa

Am 12.03.2019 habe ich mir das Gebäude vor Ort angesehen und bin zu folgendem Ergebnis aus statischer und konstruktiver Sicht gekommen:

Von außen ist zu erkennen, dass das Dach vor allem an der Südwestseite teilweise eingebrochen ist und damit Niederschlagswasser in das Gebäude eindringen kann.

Dieser Zustand scheint bereits seit Jahren zu bestehen, wie sich gleich beim Betreten des Erdgeschosses gezeigt hat.

Das in größeren Mengen eingedrungene Regenwasser hat die Geschosdecken über dem ersten Obergeschoß und Erdgeschoß völlig zerstört.

Die Deckenbalken sind durch Fäulnis und Echten Hausschwamm nicht mehr in der Lage, sich selbst zu tragen und zusammengebrochen.



Bild 2: eingestürzte Geschossdecke über dem Erdgeschoß

Eine Begehung des 1. Obergeschosses war nicht möglich, da auch die hölzerne Geschosstreppe bereits so zerstört war, dass man sie nicht mehr betreten konnte.

Es war lediglich festzustellen, dass die gesamte tragenden Holzkonstruktion den Anforderungen der Standsicherheit nicht mehr gerecht wurde.

Besonders kritisch muss man in diesem Zusammenhang die Standsicherheit des Dachstuhles einschätzen.

Den Dachstuhl konnte ich aus den o.g. Gründen nicht untersuchen, weil er nicht zugänglich war.

Mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit ist er ebenso durch Fäulnis und Hausschwammbefall geschädigt, dass die Gefahr eines Einsturzes besteht.

Wenn dieses Ereignis eintritt, dann besteht auch die Gefahr, dass Teile des Daches außerhalb des Gebäudes herabfallen können.

Es wird hiermit dringend geraten, den Bereich ca. 8 m um das Gebäude gegen Betreten durch einen Bauzaun abzusperren, um Personen nicht zu gefährden.

Die Decke über dem Keller besteht aus einer Ziegeldecke (wahrscheinlich ein Vorgänger der bekannten Ackermanndecke). Auch hier zeigen sich starke Durchfeuchtungen und großflächiger Hausschwammbefall.



Bild 3: Kellerdecke mit großflächigem Hausschwammbefall

Die Tragfähigkeit dieser Decke wird in Zweifel gezogen. Infolge der langjährigen Durchfeuchtung sind die tragenden Bewehrungseisen in den Rippen dieser Decke stark korrodiert und nicht mehr voll tragfähig. Ein Nachweis der Tragfähigkeit dieser Deckenkonstruktion ist nicht mehr möglich, da zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes auch keine Stähle verwendet wurden, deren Zugfestigkeiten zertifiziert waren.

Im Ergebnis der Untersuchung muss festgestellt werden, dass die Bausubstanz so sehr zerstört ist, dass eine Sanierung ausgeschlossen wird.

Es besteht akute Einsturzgefahr!

Das Gebäude ist von außen her abzubrechen, da ein Betreten aus Sicht des Arbeitsschutzes nicht mehr möglich ist.

Sollte das Kellergeschoß erhalten bleiben, dann ist es unumgänglich, eine neue Stahlbetondecke (auch notfalls auf die vorhandenen Ziegeldecke) aufzubringen.

Das setzt natürlich eine gründliche Schwammsanierung der Kellerdecke und des Kellermauerwerkes voraus.