

Bauherr: CPV Development GmbH
Dammtorstraße 25
20354 Hamburg

Bauvorhaben: Neubau von Ferienwohnungen
Olpenitzer Dorfstraße 34-36, 24376 Kappen

Planung: Dogs- Architektur GmbH
Brekling 58, 24881 Nübel

Tragwerksplanung: Dipl.-Ing. (FH) Matthias Klatt -Beratender Ingenieur
Königstraße 29, 24837 Schleswig

Protokoll 1- Ortstermin am 12.08.2021 11:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Gunnar Dogs (Architektur)
Frau Tiedtke (Maklerbüro Engels-Völker Kappeln)
Herr M.Klatt (Tragwerksplanung)

Inhaltsverzeichnis

<u>Allgemein / Vorbemerkung</u>	3
<u>Beschreibung des Gebäudes - (Allgemein)</u>	3
Lage - Google Maps	4
Zeichnungen Bestand	5
Grundriss EG	5
Ansicht von Norden	6
Ansicht von Süden	6
Ansicht von Osten	7
Ansicht von Westen	7
Schnitt	8
Foto 1- Südtraufe	9
Foto 2- Nordtraufe	10
Foto 3- Dachboden	10
Zustand des Gebäudes	11
Erdgeschoss - Innen	11
Innenwände	11
Foto 4- Blick in den Raum entfernte Innenwände	12
Foto 5- Blick auf entfernte Innenwand (Außenwandanschluss)	13
Foto 6- Blick auf entfernte Innenwand (Außenwandanschluss)	14
Foto 7- Blick auf zerstörten Fußpunkt Stütze	15
Foto 8+9- Innenwand in Gebäudemitte	15
Foto 10- Innenwände im ausgebauten Bestand (Linker Gebäude....	18
Außenwände	19
Foto 11 - Südliche Außenwand	20
Foto 12- Zerstörte Stütze in Außenwand	21
Foto 13- Eingekürzte Strebe in Außenwand	22
Foto 14- 16 - Zerstörte Fachwerkhölzer (teilweise unter An....	23
Foto 14- Zerstörtes Holz (teilweise unter Anstrich)	23
Foto 15- Zerstörtes Holz (teilweise unter Anstrich)	24
Foto 16- Zerstörtes Holz (unter Anstrich)	25
Balkenlage	26
Foto 17 - Sichtbare Deckenbalken in der rechten WE	26
Foto 18 - ungeklärte Auflager Situation	27
Foto 19 - ungeklärte Auflager Situation	28
D a c h	29
Foto 20- Blick in den Dachraum	30
<u>Zusammenfassung</u>	31

Allgemein / Vorbemerkung

Die CPV Development GmbH erwarb die Immobilie in der Olpenitzer Dorfstraße 34-36 in Olpenitz/ Kappeln.

Das Architekturbüro Dogs wurde mit der Überplanung des Bestandsgebäudes in Ferienwohnungen beauftragt. Aus diesem Grund erfolgte eine Bestandsaufnahme um entsprechende Bestandszeichnungen als Grundlage für die neuen Planungen zu erstellen.

Bei diesen Aufmaßebeiten wurden Erkenntnisse gesammelt, die in dem Architekturbüro Dogs Zweifel an der Tragfähigkeit des Gebäudes verursachten. Aus diesem Grund wurde mit dem Unterzeichner ein Ortstermin zur Beurteilung des Gebäudezustandes, unter Berücksichtigung der gegebenen Tragfähigkeit vereinbart.

Dieser Ortstermin fand am 12.08.2021 statt.

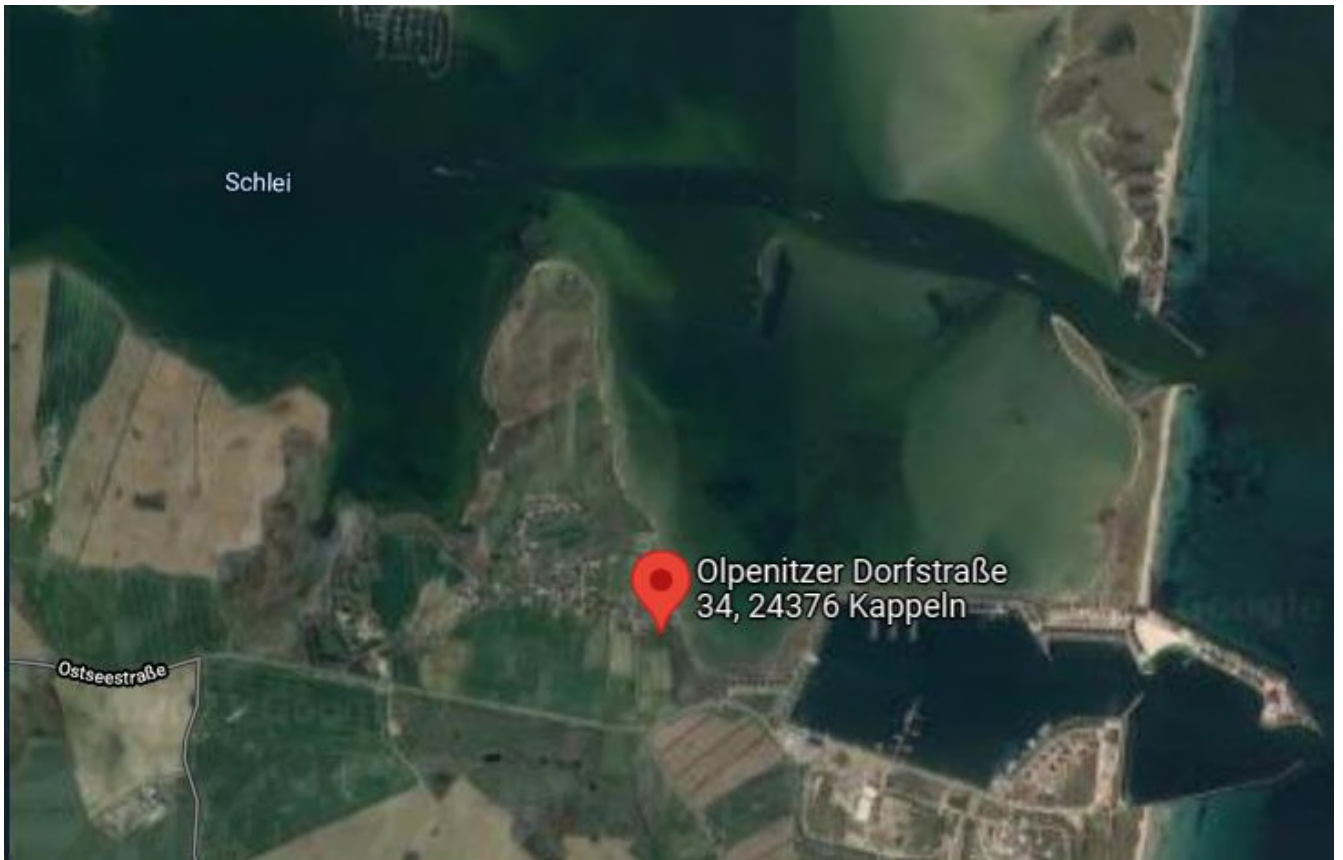
Beschreibung des Gebäudes - (Allgemein)

Bei dem Gebäude handelt es sich ein Fachwerk-Reetdachgebäude aus dem 18.bis 19. Jahrhundert. Die Abmessungen betragen ca. 24,80 x7,53m , die Traufenhöhe beträgt ca. 2,05 m, bei einer Dachneigung von etwa 58 °, ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 7,40 m.

Vor dem Verkauf wurde das Gebäude zeitweise mit 2 Wohneinheiten genutzt. Dann sind wohl weitere Umbaumaßnahmen begonnen worden, die aber nicht beendet wurden.

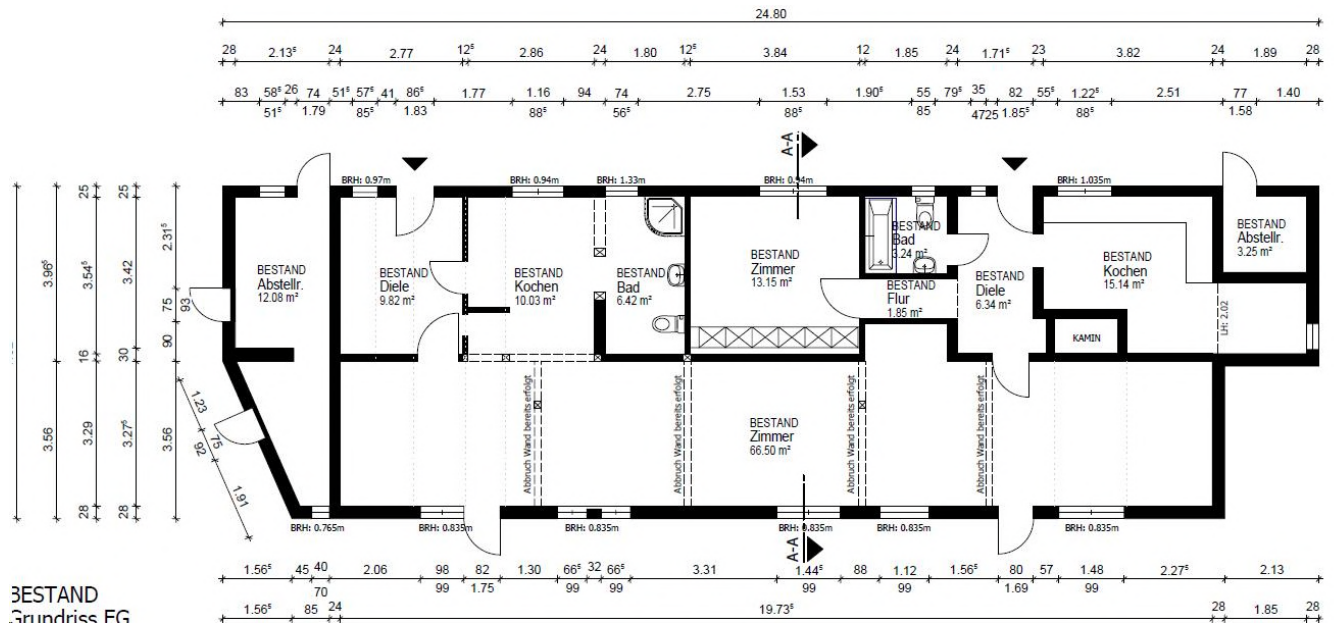
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Dachkonstruktion wurde vor einiger Zeit, im Rahmen der Erneuerung von etwa 75 % der Reetdacheindeckung, neu gelattet und durch konstruktive Latten zwischen den Originalsparrenabständen konstruktiv verstärkt.

Lage - Google Maps

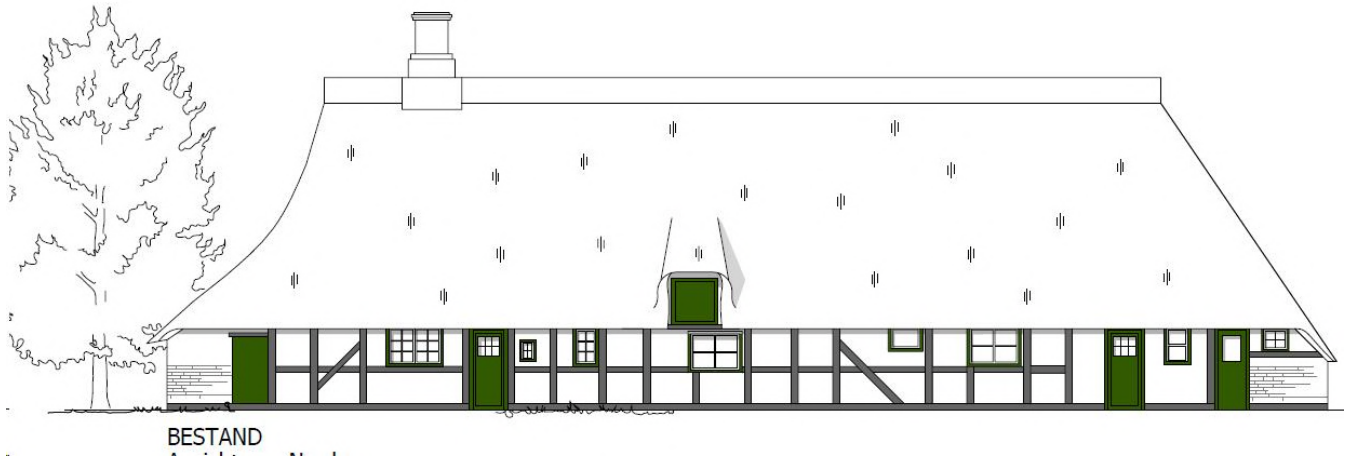


Zeichnungen Bestand

Grundriss EG



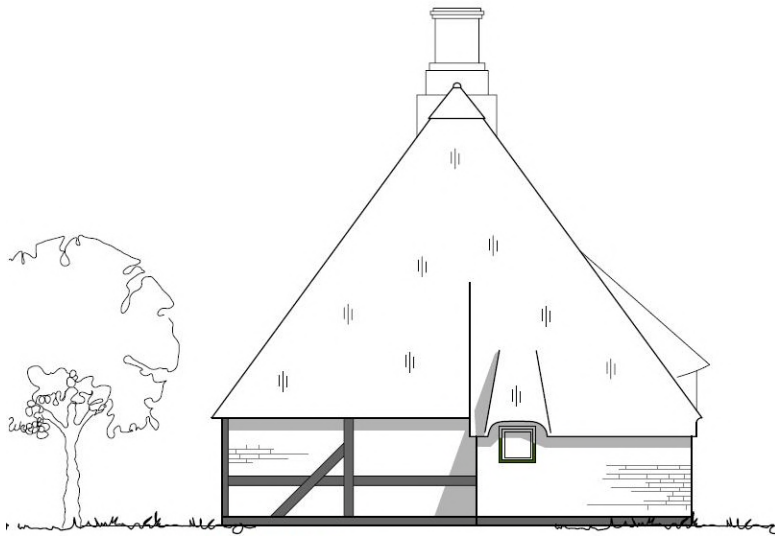
Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

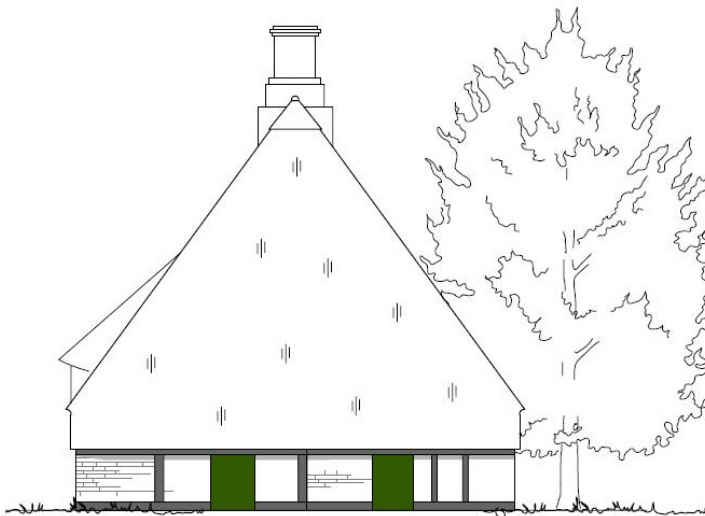


Ansicht von Osten



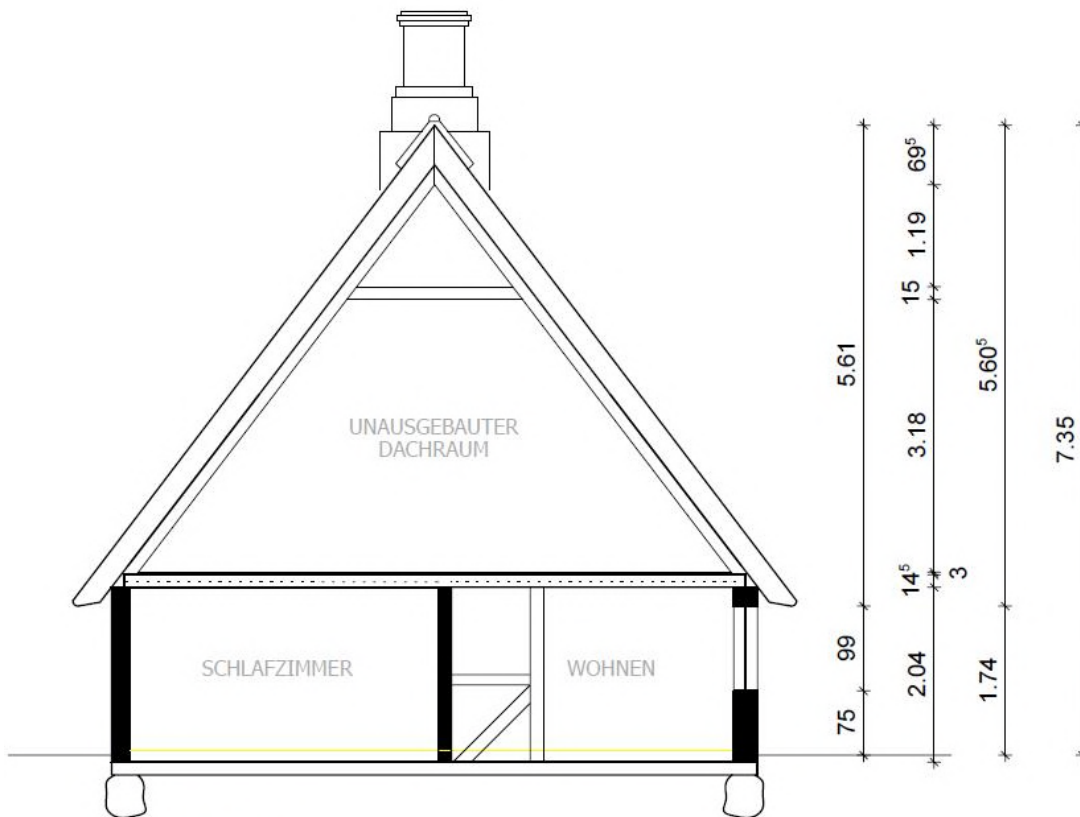
BESTAND
Ansicht von Osten
M 1:100

Ansicht von Westen



BESTAND
Ansicht von Westen
M 1:100

Schnitt



BESTAND
Schnitt A-A
M 1:100

Foto 1- Südtraufe



Foto 2- Nordtraufe



Foto 3- Dachboden



Zustand des Gebäudes

Erdgeschoss - Innen

Innenwände

Im südlichen Gebäudeteil sind sämtliche Innenwände, die rechtwinklig zur südlichen Traufenwand verliefen, bereits entfernt worden. Teilweise sind noch Einzelstiele, ein wagerechter Riegel und eine Strebe vorhanden. Die Außenwand besitzt über eine Länge von 21,40 m keine aussteifende Innenwand. Der Zustand der verbleibenden Holzteile zeigt sich als extrem mangelhaft. Die Fußpunkte der Stützen und Streben sind total porös und durch Feuchtigkeit beschädigt. Unter der härter wirkenden, abgetrockneten Holzoberfläche befindet sich in den meisten Fällen nur noch Holzmehl. Die Hölzer können mit ein leichten Fußtritt zerstört werden.

Foto 4- Blick in den Raum entfernte Innenwände



Foto 5- Blick auf entfernte Innenwand (Außenwandanschluss)

Im Bereich der entfernten Innenwand zeigen sich im Anschlussbereich an die Außenwand völlig zerstörte oder fehlende Fachwerkstiele der Außenwand.



Foto 6- Blick auf entfernte Innenwand (Außenwandanschluss)

Reste eines Strebenbocks aus einer entfernten Innenwand. Starke Beschädigung durch Feuchtigkeit. Starke Querschnittsverluste, völlig poröses Holz im Bereich der Anschlüsse.



Foto 7- Blick auf zerstörten Fußpunkt Stütze



Foto 8+9- Innenwand in Gebäudemitte

Die Innenwand im Bereich Kochen/Zimmer wurde teilweise zurückgebaut, durch KS-Mauerwerk ergänzt, eine funktionierende Fachwerkstruktur kann nicht ausgemacht werden. Die Wandenden und Wandköpfe weisen keine Verbindung zu den Deckenbalken auf.



Foto 9



Foto 10- Innenwände im ausgebauten Bestand (Linker Gebäudeteil)

Die Wände in den Bereichen der ehemaligen Wohnungen können bestehen zum größten Teil aus Leichtbauwänden und oder vorgestetzten Leichtbauschalen.
An mehreren Stellen sind Rissbildungen zwischen den Schalen auszumachen.



Außenwände

Die Außenwände bestehen aus einer äußeren, alten Fachwerkkonstruktion in einer Stärke von 12-14 cm. Innenseitig wurde dann irgendwann eine KS-Schale in den meisten Bereichen vorgemauert. Ein Aussage über die Verdingung zwischen den Schalen kann nicht getroffen werden. In einigen Bereich deuten rostige Schrauben, die wohl mal in die Fachwerkstiele der Außenwand geschraubt wurden, als Verbindungsmittel hin.

Das Holzfachwerk wurden in mehreren Bereichen verändert. So wurden aussteifende Streben für den Einbau von Außenwandöffnungen entfernt. Die Holzstruktur weist wie im Innenbereich starke Beschädigungen auf, diese können aber durch einen bituminösen (Teeranstrich) nicht genauer beschrieben werden. Es wird aber die Annahme getroffen, dass die Fußschwelle und auch die Knotenpunkte im unteren Wandbereich durch die fehlende Feuchtigkeitssperre stark angegriffen sind.

Die südliche Traufenwand beult auf die Länge von 21,50 m eindeutig aus. Die Kopfschwelle am Wandkopf der Außenwände ist nicht einzusehen, auch die Befestigung zwischen Balkenlage, Sparren und Kopfholz der Wand sind nicht einsehbar.

Foto 11 - Südliche Außenwand

Die Ausbeulung der Außenwand ist klar zu erkennen.



Foto 12- Zerstörte Stütze in Außenwand

Die Stützen der Außenwand sind im unteren Bereich durch Feuchtigkeit zerstört.



Foto 13- Einkürzte Strebe in Außenwand

Für den Einbau eines Fensters wurde die Wandstrebe zerschnitten



Foto 14- 16 - Zerstörte Fachwerkhölzer (teilweise unter Anstrich)

Foto 14- Zerstörtes Holz (teilweise unter Anstrich)



Foto 15- Zerstörtes Holz (teilweise unter Anstrich)



Foto 16- Zerstörtes Holz (unter Anstrich)



Balkenlage

Die Balkenlage ist nur in Teilbereichen der rechten Wohneinheit zu sehen. Bei einige Deckenbalken und Unterzügen scheint die Auflagersituation unklar. Die Abstände der sichtbaren Deckenbalken fallen sehr unterschiedlich aus, von 1,00 m bis 1,80 m. Zur Güte des Holzes der Deckenbalken läßt sich wenig sagen, da diese geschwärzt sind. Der Zustand scheint noch vertretbar zu sein. Im Bestand Abstellraum der rechten Wohneinheit, wurden die Deckenbalken gebeilt und lassen in Schnittflächen noch einigermaßen gutes Holz erkennen. Auf jeden Fall fehlt eine Aussage zu den Balkenköpfen im Traufenbereich, da gerade an dieser Stelle durch eindringende Feuchtigkeit die Auflager der Deckenbalken zerstört werden. Der Belag der Balkenlage besteht aus einer alten Schalung die stark durchhängt und nicht begehbar ist.

Foto 17 - Sichtbare Deckenbalken in der rechten WE



Foto 18 - ungeklärte Auflager Situation



Foto 19 - ungeklärte Auflager Situation



D a c h

Der Spitzboden konnte aus sicherheitstechnischen Gründen nicht betreten werden, da die Begehbarkeit ohne zusätzlich ausgelegte Laufstege nicht gegeben ist.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Dachkonstruktion wurde vor einiger Zeit, im Rahmen von der Erneuerung von etwa 75 % der Reetdacheindeckung, neu gelattet und durch konstruktive Latten zwischen den Originalsparrenabständen konstruktiv verstärkt.

Der Sparrenabstand beträgt ca. 1,80 m. Der Kehlbalken würde ungewöhnlich hoch angeordnet. Einige Sparren weisen starke Verformungen auf und wurden mit seitlichen Latten hilfsweise gestützt.

Es kann keine Aussage zum Sparrenfußpunkt getätigt werden, da dieser nicht einsehbar ist. Zum Zustand des Holzes kann aufgrund der nicht vorhandenen Begehbarkeit des Dachstuhles keine Aussage getroffen werden.

Foto 20- Blick in den Dachraum



Zusammenfassung

**Die Standsicherheit des Gebäudes ist nicht mehr gegeben,
Gefahr ist im Verzug!**

Aufgrund dieser Tatsache muss die Nutzung des Gebäudes sofort untersagt werden.

Durch die exponierte freie Lage zur Schlei- bzw. Osseeküste können die anstehenden Herbststürme schon zum Einsturz des Gebäudes führen. Durch die direkte Lage an der Olpenitzer Dorfstraße besteht Gefahr für die Allgemeinheit!

Aufgrund der entfernten und nicht vorhandenen aussteifenden Innenwände, verfügt das Gebäude über keine Aussteifung quer zu den Gebäudetraufen. Eine funktionierende Deckenscheibe, die die H-Lasten in die Wandscheiben der Giebel ableitet existiert ebenfalls nicht. Die Außenwände sind augenscheinlich so stark durch Feuchtigkeit zerstört, dass auch hier nicht mehr von tragenden Bauteilen gesprochen werden kann.

Der Dachstuhl entspricht nicht den zigen DIN-Vorschriften und kann allein über den Binderabstand nicht rechnerisch nachgewiesen werden.

Ein noch nicht abzusehender Schaden wird im Bereich des Auflagers der Deckenbalken und Sparren vermutet, gerade weil die Reetdacheindeckung in Teilbereichen erneuert wurde, muss davon ausgegangen werden das es vorher zu massiven Wassereinbrüchen gekommen ist.

Aufgrund der Vielzahl an sichtbaren statischen Mängeln, die sich bei genauerer Betrachtung, wie Bauteilöffnungen noch wesentlich größer darstellen werden, kann eine Sanierung aufgrund vom zeitlichen Aufwand nicht zu einer schnellen Lösung führen.

Zusätzlich gibt es in dem Gebäude keine Feuchtigkeitssperren, die gesetzlichen Raumhöhen werden nicht eingehalten und die Vorgaben des GEG 2020 werden bei weitem nicht erreicht. Das Gebäude sanieren zu müssen, wäre als besondere Härte zu sehen, die einen wesentlich größeren finanziellen Rahmen als ein Neubau erfordern würde.

Dipl.-Ing. M. KLATT
BERATENDER INGENIEUR-BDB
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Königstraße 29 · 24837 Schleswig
Tel. 0 46 21 / 93 20 43 · Fax 30 18 83

24837 Schleswig, den 20.09.2021 aufgestellt: