



Stefan Kröger
Am Schlachtensee 26
14129 Berlin

Zeichen: ArF/HeU
Tel.: 030/616900-0
Datum: 10.11.2016

**Gutachterliche Stellungnahme
Beantwortung diverser Beweisfragen
St. Marienkirchhof 4a, 23966 Wismar**

BERATENDER INGENIEUR VBI
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER

Sehr geehrter Herr Kröger,

DIPL.-ING. FRANK ARNOLD
LEUSCHNERDAMM 13
10999 BERLIN

nachfolgend erhalten Sie die Beantwortung der im Telefonat am 08.11.2016 gestellten Fragen:

TEL +49 (30) 616 900-0
FAX +49 (30) 616 900-75

1

FRANK ARNOLD@
INGENIEURGRUPPE-BAUEN.DE

Frage 1:

Sind im Gebäude, in den Geschossen oberhalb des Kellergeschosses, Steinformate im „Klosterformat“ vorhanden, wie es in der Denkmalwertbegründung vom 15.06.2015 und der bauteilbezogenen Denkmalwertbegründung vom 16.09.2015 dargestellt wird?

MITGLIED DER
BAUKAMMER BERLIN

Antwort 1:

In den Obergeschossen konnten von mir folgende Ziegelabmessungen festgestellt werden:

Längen: von 25cm bis 27cm, i.M. 26cm
Breiten: von 12cm bis 12,5cm, i.M. 12,5cm
Dicken: von 6cm bis 6,5cm, i.M. 6cm

BANKVERBINDUNG
COMMERZBANK AG
BIC: COBADEFFXXX
IBAN:
DE57 6604 0018 0222 6009 00
UST-IDNR. DE143611588

Dabei konnten bei den im Bestand vermauerten Ziegeln teilweise die Breiten und die Dicken nicht festgestellt werden. Weiterhin sind Ungenauigkeiten bei den Messungen vor Ort zu berücksichtigen.

GESELLSCHAFTER DER
INGENIEURGRUPPE
BAUEN

Die festgestellten Abmessungen entsprechen eher dem Reichsformat (LxBxH = 25x12x6,5cm) und nicht dem Klosterformat. Insgesamt ist ein großes Konvolut an unterschiedlichen Steinabmessungen festzustellen. Die Verwendung von untypischen Steinen und Steinen unterschiedlicher Herkunft ist daher nicht auszuschließen.

KARLSRUHE | MANNHEIM
BERLIN | FREIBURG

Steine im Klosterformat (LxBxH = 28,5x13,5x8,5cm bis 29x14x9cm) sind dagegen ganz eindeutig im Kellermauerwerk vorhanden:

Länge: von 29cm bis 30cm
Breite: 13,5cm
Höhe: von 8cm bis 8,5cm



2

Frage 2:

Ist die im EG, im Eingangsbereich neben der Innentreppe, vorhandene Tür, eine historisch wertvolle Tür? Welcher Bauzeit ist diese Tür zuzuordnen?

Antwort 2:

Bei dieser Tür konnte nur die Türzarge in Augenschein genommen werden, da ein Türblatt nicht vorhanden war. Dabei handelt es sich ganz eindeutig um eine neuzeitliche Türzarge. Eindeutige Indizien dafür sind der Erhaltungszustand, die Profilierung der Zarge sowie insbesondere der eingebaute Dichtfalz aus Kunststoff.

Bei dieser Frage muss ich einschränkend darauf hinweisen, dass diese Bauteile nicht in mein Fachgebiet fallen.

3

Frage 3:

Ist die Giebelwand zum Hof sanierbar? Wie ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung zu bewerten?

Antwort 3:

Der technische Aufwand für eine Sanierung wird erheblich sein, da zu vermuten ist, dass die Bestandswand nicht mehr voll tragfähig ist und damit nicht mehr in der Lage ist, alle Gebäudelasten aus den Geschossen planmäßig abzutragen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Decken von der straßenseitigen Giebelwand zur hofseitigen Giebelwand spannen und somit diese Wand eine der am höchsten belasteten im Gebäude ist.

Auf Grund der vorhandenen, stark geschädigten Bausubstanz, bis hin zu einer stark abgängigen Gebäudeecke, kann die Sanierung / Ertüchtigung dieser Wand mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich sein, sondern lediglich dem Ziel der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz dienen. Ein Abbruch und Neubau dieser Wand, wie auch des gesamten Gebäudes, ist mit großer Sicherheit und ohne eine genauere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen zu haben, wirtschaftlicher.

4

Frage 4:

Sind im 1. OG profilierte Balkenköpfe vorhanden?

Antwort 4:

Balkenköpfe sind nur an der giebelseitigen Außenwand in der Decke über EG und der Decke über 1.OG sichtbar vorhanden. Die Balkenköpfe weisen eine abrasive runde Form auf, ein Balkenkopf in der Decke über dem 1.OG läuft relativ spitz aus. Alle Balkenköpfe sind stark von Fäulnis und tierischen Schädlingen geschädigt, woraus sich auch der festzustellende Substanzverlust erklärt. Bei einigen Balken ist oberseitig eine Knagge zur Verbindung mit dem Fußholz des Wandrähms ausgebildet. Diese Ausnehmungen sind die einzigen „Profilierungen“ welche an diesen Balkenköpfen festzustellen sind. Von einer Profilierung im Wortsinn würde ich bei diesen Ausbildungen nicht sprechen. Weitere Profilierungen im Sinne von Balkenschmuck sind nicht vorhanden.

Einzuschränken ist diese Aussage für den Bereich der Balkenköpfe über dem 1.OG, da auf Grund der Höhenlage und des Schattenwurfs des Dachüberstands, diese Balkenköpfe nur eingeschränkt in Augenschein und fotografiert werden konnten.

Auch bei dieser Frage muss ich einschränkend darauf hinweisen, dass diese Bauteile nicht in mein Fachgebiet fallen.

Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Frank Arnold
Sachverständiger

