

GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME

Objekt-Nr.: 162-11-2021

Zum: Brandschaden

Schadentag: 29.10.2021

Schaden-Nr.: 330072690

Versicherungsnehmer: WEG Segringer Strauße 4 C/o Onoldia
Hausverwaltung GmbH
Sonnenstraße 1c
91550 Dinkelsbühl

Schadenort: Segringer Straße 4
91550 Dinkelsbühl

Auftragsdatum: 06.11.2021

1. Objektbeschreibung:

Das Bauwerk aus dem 17. Jahrhundert besteht aus einem massivem Gewölbekeller als Teilunterkellerung, zwei Vollgeschossen und drei Geschossen im aufgeteilten Dachgeschoss.

Die Außenwände des Gebäudes bestehen im Erdgeschoss aus Voll- und Mischziegelmauerwerk. In den oberen Geschossen besteht die Außenwandkonstruktion zum großen Teil aus Fachwerkwänden und teilweise aus Vollziegelmauerwerk. Weiterhin sind die Außenwände mit einem mineralischen Außenputz als Farbanstrich versehen.

Die Dachform des Gebäudes ist ein Satteldach mit Dachgauben. Ausgeführt als Holzkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund. Das Dach ist im ausgebauten Bereich Wärme gedämmt und mit Tonziegeln eingedeckt.

Sämtliche Decken vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind Holzbalkendecken mit Fehlböden, oberseitigen Dielenbelag und hochwertigem Oberbelag.

Die Fensteranlagen des Gebäudes bestehen aus Holzrahmenfenstern mit Isolierverglasungen und Sprossen. Die Balkon- und Terrassentüren in analoger Ausführung.

Die einzelnen Vollgeschosse sind über einen Aufzug und eine einläufige Holzterrasse erreichbar. Das Kellergeschoss ist über eine einläufige Massivterrasse mit dem Gebäude verbunden.

Das als Baudenkmal ausgewiesene Bauwerk wurde im Jahr 2011 unter Auflagen des Denkmalamtes saniert.

2. Situation:

Aufgrund eines Brandschadenereignisses vom 29.10.2021 ist es zu einer massiven Beschädigung des gesamten Dachstuhl und der jeweiligen Geschossdecken gekommen.

Neben der massiven Holzkonstruktion sind auch in großen Teilen die Sparren und Konstruktionshölzer thermisch geschädigt worden.

Nach den bisher erfolgten Entkernungsmaßnahmen ist das vollständige Ausmaß der Gebäudeschädigungen erkennbar.

Der Gewölbekeller, das Erdgeschoss, Teile des ersten Obergeschosses sowie der Giebel Straßenseitig sind aus sachverständigen Gesichtspunkten erhaltenswert.

Die statische Tragfähigkeit und auch die Aussteifung des Dachstuhl sind nach den geltenden Vorschriften nicht mehr gegeben lassen sich durch das vorgenannte Brandereignis auch nicht wirtschaftlich wiederherstellen.

Die nach der Entkernung durchgeführte Noteindeckung des Hauptdaches mit Folie ist aufgrund der verschiedenen Witterungsverhältnisse in großen Teilen bereits beschädigt, sodass das Gebäude bei Regenfall massiven Wassereintritt erfährt.

3. Erforderliche Maßnahmen

Um die Bausubstanz im Gewölbekeller und im Erdgeschoss weitestgehend erhalten zu können und auch aus sicherheitstechnischen Aspekten ist es aus Sachverständigensicht dringend notwendig als erste Maßnahme den thermisch geschädigten Dachstuhl rückzubauen um dann ein Notdach über das erste Obergeschoss in Form von OSB Platten zu errichten. Diese sollten in der Folge mit Bitumenbahnen abgedichtet werden um weiteren Wassereintritt zu verhindern.

Durch das straßenseitig aufgestellte Gerüst ist der Giebel gesichert. Der rückwärtige Giebel (Hofseite) ist aufgrund der thermischen Schädigung ebenfalls rückzubauen.

Die vorbezeichneten Maßnahmen sind sachverständigenseits zu befürworten und sowohl vom Versicherer als auch von dessen Sachverständigen ebenfalls befürwortet worden.

Erlangen, 04.05.2022

Der Sachverständige



Dipl. Ing. Thomas Berger
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Zertifikatsnummer 2841800 TÜV Rheinland
Sachverständigenbüro Berger

6. Fotodokumentation



Bild 1: thermisch geschädigter Dachstuhl



Bild 2: wie vor

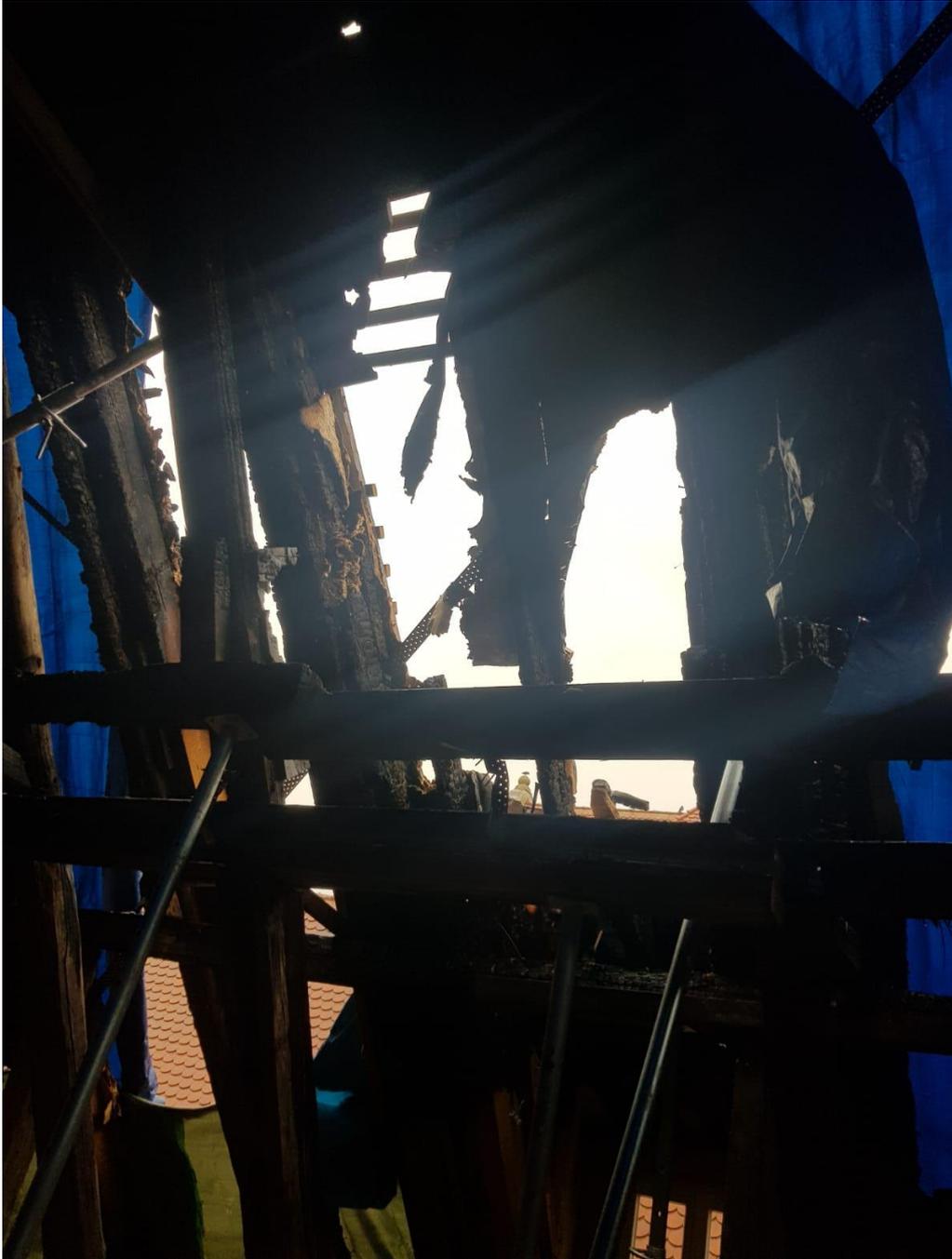


Bild 3: wie vor



Bild 4: wie vor