

ding.fest dessau

gelies & seidel freie architekten

fon	0340	22 15 24 0
fax	0340	22 15 12 6
e-mail		info@ding-fest.de
home		www.ding-fest.de

**Sicherung Bausubstanz am Gebäude Johannisstr. 17, 06844 Dessau****I. Vorbemerkung**

Das Gebäude Johannisstr.17 stellt, gemeinsam mit Johannisstr.18, dem Schwabe-Haus, ein wesentliches, städtebauliches Ensemble des beginnenden 19.Jahrhunderts dar und ist Teil des Flächendenkmals Dessauer Neustadt.

Im Inneren befinden sich stadt- und handwerksgeschichtliche Kleinodien, die im Zuge einer künftigen Sanierung und Wiederöffnung für Besucher und Nutzer besondere Würdigung erfahren sollen, so der in seiner Hülle intakte Backofen aus dem frühen 20. Jahrhundert, sowie einer der wenigen klassizistischen Kachelöfen Dessaus, vermutlich um 1820/30.

In der städtebaulichen Anlage (geschlossene Hofbebauung mit Vorderhaus und Seitenflügeln, Laubengänge) sowie Fassadengliederung und Baukonstruktion dem Schwabe-Haus ähnlich (Fachwerkkonstruktion, Holzbalkendecken, Teilunterkellerung), bilden die Gebäude die letzten Teile eines ehemals den kompletten Quartiersbereich umfassenden Ensembles, ein hervorragendes Beispiel spekulativer Wohn- und Gewerbebau des frühen 19.Jahrhunderts. Bis zu Beginn der achtziger Jahre intensiv als Bäckerei und Wohnhaus genutzt, stand das Gebäude seit 1983 gänzlich leer und war dem Verfall preisgegeben.

Vorliegende Kostenschätzung zur Sicherung der baulichen Substanz an Hülle und konstruktiven Bauteilen im Inneren fußt auf bereits festgestellten Schadensbildern und Einschätzungen der zur konstruktiven Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen, die einem weiteren Verfall des Gebäudes entgegenwirken und eine Basis für eine weiterführende Sanierung bilden.

II. Maßnahmen**1. Beräumung, Abbruch irreparabler Bauteile**

Vor Beginn eigentlicher Sicherungsmaßnahmen sind umfangreiche Beräumungs- und Freilegungsarbeiten erforderlich, um tiefergehende Untersuchungen der Bausubstanz zu ermöglichen. Insbesondere in den Seitenflügeln und im Dachgeschoss sind Abbruchmaßnahmen an stark geschädigten Bauteilen notwendig, die bereits einsturzgefährdet sind (siehe hierzu Decken).

2. Gründung

Massive Probleme bestehen am Gebäude durch aufsteigende Feuchte an erdberührten Bauteilen, insbesondere dem massiven Mauerwerk der Seitenflügel. Mauerwerksbereiche mit bereits zerstörten Ziegeln durch Salzaustritt müssen ausgetauscht werden, die fehlende Dachentwässerung schädigt durch Spritzwasser zusätzlich. Zur Sicherung ist in den betroffenen Außenwandbereichen der Einbau einer Horizontalsperre erforderlich, sowie eine Mauerwerkssanierung mittels Verfugung der teilunterkellerten Bereiche, um weitere Schädigung durch Feuchtebelastung zu verhindern. Die Stahlträger der Ziegeldecken des ehemaligen Luftschuttkellers sind einer sorgfältigen Korrosionsschutzbehandlung zu unterziehen.

3. Außenwände

Die bauzeittypische Fachwerkkonstruktion des Vorderhauses birgt derzeit das größte Risiko in Bezug auf verdeckte Schäden. Ungenügende Ausbildung wasserabführender oder -sperrender Schichten, das Fehlen einer Sockelschwelle sind Indizien, das hier bis dato noch nicht erfassbare Mängel vorliegen. Vor allem im Übergang zur Traufe zeigen sich Rissbilder und Senkungen der Geschossdecke über 1.OG, die eine Schädigung des Tragwerks vermuten lassen. Zur Beurteilung und weiteren Sicherung muß die Konstruktion innen und aussen freigelegt und ggf. teilweise ersetzt oder verstärkt werden. Durch einfache

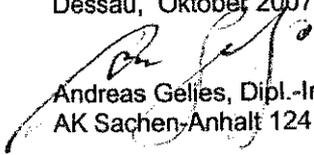
Tragwerksplanung:

- Erarbeiten des statischen Nachweises im Rahmen der Genehmigungsplanung
- Werkplanung konstruktiv relevanter Bereiche zur Sicherung der Substanz sind erforderlich.

Gutachten:

- Holz- und Bautenschutzgutachten um Grad der Schädigung und instanzzusetzende Bauteile festzulegen und weitergehende Kostensicherheit zu gewinnen.

Dessau, Oktober 2007


Andreas Gelles, Dipl.-Ing.
AK Sachsen-Anhalt 1241-97-1-a

Anlage: Kostenschätzung nach DIN 276

