

Protokoll zum Ortstermin / Kurzstellungnahme

12.06.2025

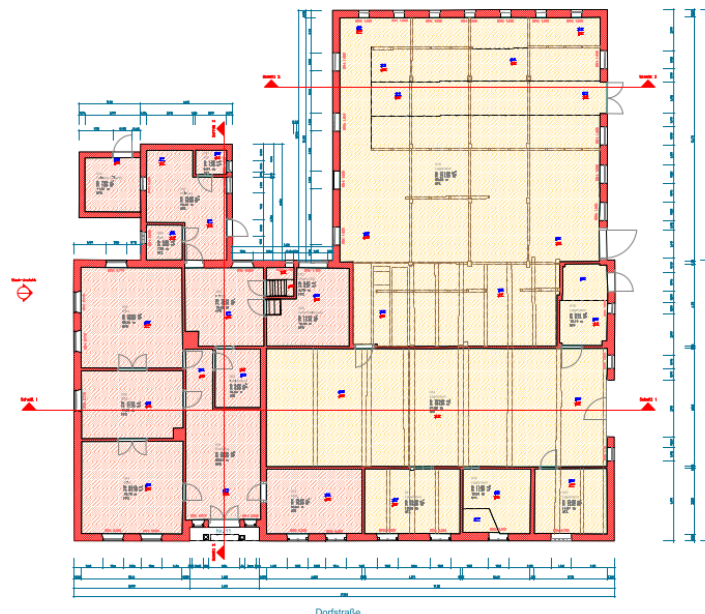
9705/25 Stellungnahme zum Gesamtzustand der Gebäude Hofstelle Schnoor Dorfstraße 11, Osterrönfeld - Hier: Hauptgebäude mit rückwärtiger Erweiterung -

Veranlassung: Das o.g. Objekt wird derzeit nur teilweise genutzt. Im westlichen Teil des Haupthauses befinden sich die Büroräume einer RA-Kanzlei, während der östliche Teil, mit ehemaliger Tenne und der rückwärtige ehemalige Stall nur zu Lagerzwecken genutzt wird. Das Dachgeschoss ist im gesamten Bereich nicht in Nutzung.

Durch die Gemeinde Osterrönfeld als Eigentümerin des o.g. Objektes, wird in Erwägung gezogen, die derzeit untergeordnet bzw. ungenutzten Bereiche einer anderen Nutzung zuzuführen, die dann ggf. noch festzulegen ist.

Durch unser Büro soll daher im Vorwege eine Vorab-Einschätzung des baulichen Zustands des Objektes abgegeben werden, um den erforderlichen Aufwand einer entsprechenden Sanierung besser einschätzen zu können.

In der nachfolgenden Stellungnahme wird daher vorwiegend auf die vorhandenen Schäden der Konstruktionen eingegangen. Weitgehend intakte Bereiche, wie sie im Gebäude durchaus auch vorhanden sind, werden nicht dargestellt. Dies kann ggf. ein sehr negatives Bild des Zustands erzeugen, das von unserer Seite keinesfalls beabsichtigt ist.



Teilnehmer:

Herr Wiemann	Amt Eiderkanal	f.wiemann@amt-eiderkanal.de
Herr Richter	IBR u. Partner mbB	f.richter@ibr-partner.de
Herr Karpa	IBR u. Partner mbB	m.karpa@ibr-partner.de

Verteiler:

Herr Wiemann	Amt Eiderkanal	f.wiemann@amt-eiderkanal.de
--------------	----------------	--

1.

Ansicht der Straßenseite (Südseite)



2.

Detail zu Ansicht Südseite
Abrisse und mit Zementmörtel
ausgebesserte Fugen im Bereich eines
Fenstersturzes.
Foto exemplarisch für weitere
entsprechende Schadensbilder.
In den Fassaden sind an diversen
Stellen Fugen- und Frostschäden
vorhanden
Schadhafte Steine und Fugen sind zu
sanieren. Hierbei ist ein geeigneter
Kalkmörtel zu verwenden.
Der bereits nachträglich verwendete
Zementmörtel ist ebenfalls durch einen
geeigneten Mörtel zu ersetzen.



3.

Detail zu Ansicht Südseite
Schadhafte Fugen im Bereich eines
Sockelsteins und Rissbildung im
darüberliegenden Mauerwerk ist zu
sanieren.
Die Ursache des Schadensbildes ist
noch genauer zu untersuchen.



4.

Detail zu Ansicht Südseite
Gewölbekonstruktion zur Abfangung des DG-Frontspießes über dem Eingang ist schadhaft.
Linker Holzpfiler ist etwas abgesackt und steht leicht geneigt.
Das linke kleinere Gewölbe ist geschädigt (siehe auch folgendes Bild)
Im Zierstreifen über dem Gewölbe ist eine deutliche Absackung erkennbar.
Das Mauerwerk ist im Bereich des einspringenden Schriftzugs „J. Schnoor“ gerissen.
Eine Sanierungsmaßnahme, beispielsweise durch eine unterstützende Stahlkonstruktion, ist gestalterisch und statisch zu planen.



5.

Detail zu vorherigem Bild 4
Geschädigtes linkes Gewölbe der Eingangssituation ist zu sanieren.
Der Schaden hängt vermutlich mit einem im DG erkennbaren Riss in der Seitenwand des Frontspießes zusammen (siehe folgendes Bild).
Die Seitenwand scheint auf dem darunter befindlichen Sparren nach außen „abzurutschen“.



6.

Auf dem Dachsparren „abrutschende“ Seitenwand des Frontspießes oberhalb der Eingangssituation.
Hier ist eine Sanierung, beispielsweise durch Herstellung einer Abtreppung des Mauerwerks auf dem Sparren angezeigt.



7.

Ostansicht Giebel des Hauptgebäudes mit rückwärtiger Erweiterung.



8.

Detail zu Ansicht Ostseite
Diverse Risse und Frostschäden des Mauerwerks des Ostgiebels.
Treppenrisse beidseitig des Tores unterhalb des Krüppelwalms vorhanden. (Hier linke Seite)
Ursächlich für diese Risse könnte die ungenügende Halterung des Giebelmauerwerks am Wandkopf sein.
Anschlüsse an das Rähm des Krüppelwalms sind zwar vorhanden, dies ist allerdings bei der gegebenen Spannweite offensichtlich nicht ausreichend (siehe auch folgendes Foto).



9.

Innenansicht des Krüppelwalms Bild 8.
Keine funktionsfähige horizontale Halterung für den Wandkopf in der Dachebene vorhanden.



10.

Westansicht Giebel des Hauptgebäudes. Im Bereich des Erdgeschoss-Mauerwerk einige schadhafte Stellen (Frostschäden, Risse) analog den vorherigen Bildern der anderen Ansichten vorhanden.

Mauerwerk im Bereich des Obergeschosses aufgrund einer Schieferverkleidung nicht einsehbar.



11.

Nordansicht Giebel der rückwärtigen Erweiterung mit Frostschäden und Rissen analog den übrigen Ansichten.

Ein Sockelstein, wie er im Bereich der anderen Außenwände vorhanden ist, ist hier nicht erkennbar.

Die Nordansicht der Traufseite des Hauptgebäudes und die Westansicht der Erweiterung sind aufgrund des hier schon erkennbaren starken Bewuchses nicht einsehbar und können nicht beurteilt werden. Dieser Bewuchs sollte im Interesse der Erhaltung des Gebäudes schnellstmöglich, das Mauerwerk schonend entfernt werden.



12.

Detail zu Ansicht Nordseite Erweiterung. Schadhafte Lagerfuge im oberen Bereich des Mauerwerks

Die Ursache für den nahezu durchgehenden Schaden dieser Fuge sollte noch untersucht werden.



13.

Teilunterkellerung unterhalb Hauptgebäude im westlichen Bereich. Hinter der linken Tür ist der Niedergang in den Keller erkennbar. Hinter der rechten Tür ist die Ebene über der Kellerdecke erkennbar.



14.

Detail zu Kellergeschoss
Die Stahlträger der Kappendecke über dem Keller sind teilweise stark korrodiert. Zur Ermittlung des Umfangs der Schädigungen sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Sofern keine Nutzung des Kellers angestrebt wird, wäre eine mögliche Vorgehensweise die Verfüllung bis zur Sohlebene des Erdgeschosses und das Einbringen einer neuen Sohlplatte in der Höhenlage des umliegenden Bereichs.



15.

Detail zu Kellergeschoss
Innerhalb der Kellerwände befindet sich in der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens eine Holzschwelle der EG-Fachwerk-Innenwände, die geschädigt ist und ausgebaut werden muss.



16.

Abstellraum der RA-Kanzlei
Abriss der Innenwand vom
rückspringenden Mauerwerk des
Eingangsbereichs.
Vermutliche Schadensursache analog
zu den Bildern 5+6, das Abrutschen des
Frontspieß auf dem darunter liegenden
Sparren.

Zusätzlich wirkt sich auf dieser Seite die
Schwächung der Wand durch die
flurseitig angeordnete Elektroinstallation
aus, die das Mauerwerk in diesem
Bereich stark schwächt. Diese sollte
möglichst zurückgebaut und auf Putz
bzw. an eine unkritische Stelle verlegt
werden.



17.

Flurseitige Ansicht der gerissenen
Wand zum Abstellraum (siehe Bild 16),
mit starker Schwächung durch
eingebaute Elektroinstallation.



18.

Eingangsbereich der RA-Kanzlei
Starke Verformung der Erdgeschossdecke in diesem erkennbar.
Die Ursache (vermutlich nicht ausreichend tragfähige Balkenlage) ist noch genauer zu untersuchen und die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.
Diese können je nach Schadensursache z.B. der Austausch oder die Ertüchtigung der Balken, bzw. die zusätzliche Unterstützung dieser sein.



19.

Erdgeschoss, straßenseitiger Lagerraum neben Tenne.
Schadhafte Ausmauerung der Kappendecke, mit Rissen und fehlenden Steinen muss saniert werden.

Eine mögliche Sanierung könnte der Rückbau und die Neu-Herstellung der Kappen und ggf. der Träger, mit Berücksichtigung der erforderlichen Zugbänder sein.
Weiterhin bestünde die Möglichkeit, ein anderes Deckensystem, wie beispielsweise eine Holzbalkendecke zu wählen.



20.

Wie Bild 19
Hier erkennbar Fugenabriss im Mittelfeld und stark schadhafte Gewölbemauerwerk im Endfeld, im Bereich einer scheinbar früheren Öffnung.

Als Ursache für die Schäden innerhalb der Gewölbe kommt das Fehlen von Zugbändern für die Endfelder und die dadurch resultierende Überbelastung der Holzträger mit dem zusätzlichen Horizontalschub in Betracht. Bezüglich der möglichen Sanierung siehe auch Bild 19.

Weiterhin erkennbar sind schadhafte zu sanierende Stellen innerhalb der Außenwand.

Die Balkenköpfe der Kappendecken-Träger sind ebenfalls auf ihren Zustand hin zu untersuchen.



21.

Erdgeschoss, ehemalige Tenne.
Die Deckenbalken über der Tenne weisen starke Verformungen auf. Teilweise sind bereits Beihölzer gelegt worden, wobei die Verbindungen zwischen Alt- und Beibalken nicht in jedem Fall kraftschlüssig sind. Einer der Bestandsbalken ist bereits gebrochen (siehe folgendes Bild).

In Abhängigkeit der ggf. zukünftig vorgesehenen Nutzung des OG-Bereichs oberhalb der Decke ist eine Sanierung, beispielsweise durch seitliche Stahlträger und / oder auszutauschende und zusätzliche Balken zu planen.



22.

Detail zu Bild 21
Gebrochener Altbalken, mit seitlichem Beibalken



23.

Detail zu Bild 21
Nicht Kraftschlüssige Verbindung eines Altbalkens mit seitlichem Beibalken. Die unterschiedliche Verformung der Hölzer ist deutlich erkennbar.



24.

Erdgeschoss, ehemalige Tenne
Schadhaftes Holz der Fachwerkwand-
Schwelle der seitlichen Trennwände der Tenne.
Alle Hölzer sind auf ihren Zustand hin zu überprüfen und auszutauschen bzw. schadhafte Stellen zu sanieren.
Dies betrifft erfahrungsgemäß auch die Stiele und Streben, insbesondere im Bereich der Fußpunkte

Dies betrifft ebenfalls alle weiteren Fachwerkwände des Gebäudes.



25.

Erdgeschoss, Stall im Hauptgebäude, nördlich der Tenne.
Ausführung der Decke als Kappendecke, im östlichen Bereich mit Holzträgern, im westlichen Bereich mit Stahlträgern.

In Abhängigkeit der ggf. zukünftigen OG-Nutzung oberhalb dieser Decke, ist diese noch auf ihre Tragfähigkeit hin zu untersuchen.



26.

Detail zu Bild 25
Hier Bereich der Decke mit Holzträgern.

Im Mauerwerk der Trennwand zur Tenne sind diversen Fehlstellen vorhanden und zu sanieren.

Weiterhin sind, wie bereits beschrieben, die Hölzer der Fachwerkwand auf Schäden hin zu untersuchen und ggf. zu sanieren.



27.

Detail zu Bild 25
Hier Bereich der Decke mit Holzträger, mit Zugankern in den Endfeldern. Diese sollten im Zuge einer Sanierung über den gesamten Decken-Teilbereich durchlaufend ausgeführt werden.



28.

Erdgeschoss, ehemaliger Stall im Bereich der nördlichen Erweiterung.
Ausführung der Decke als Hohlsteindecke auf einer Tragkonstruktion aus Stahlstützen und -trägern.

Geringe, die Tragfähigkeit augenscheinlich nicht wesentlich einschränkende Korrosion der Stahlkonstruktion erkennbar.
Im Wesentlichen weist die Konstruktion einen guten Erhaltungszustand auf.
Zu beachten ist eine Fehlstelle eines Auflagerträgers gemäß nachfolgendem Bild.

In Abhängigkeit der ggf. zukünftigen OG-Nutzung oberhalb dieser Decke, ist diese noch auf ihre Tragfähigkeit hin zu untersuchen.



29.

Detail zu Bild 28
Bohrung im Steg eines Auflagerträgers in Auflagernähe.
Hier ist eine Stegverstärkung, beispielsweise durch ein einzuschweißendes Stegblech angezeigt.



30.

Dachkonstruktion des Hauptgebäudes
Blickrichtung nach Osten
Rechte Seite: Streben der vermutlich
ursprünglichen Konstruktion.
Linke Seite: Mittelpfette und Stützen, die
im Zuge der Errichtung der rückwärtigen
Erweiterung vorgesehen wurden.

Es fehlen einige Kehlbalken, Kopfbänder
usw.

Der Abstand der ursprünglichen
Bestandsgebäude ist mit ca. 2,70 m relativ
groß. Die Querschnitte der nachträglich
eingebauten Zwischen-Sparren sind für
die gegebene Spannweite offensichtlich
nicht ausreichend.

Die Bestandssparren weisen bereits sehr
große Verformungen auf, die im Zuge
einer früheren Neueindeckung des
Daches bereits durch Zusatzhölzer
ausgeglichen wurden.

Aufgrund der offensichtlich umfänglich
unzureichenden Bestandskonstruktion
empfiehlt sich aus statisch-konstruktiver
Sicht, für das Hauptgebäude deren
vollständiger Rückbau und die Erstellung
eines neuen Dachstuhls.

Bei der Planung der Konstruktion ist die
mögliche Lastabtragung durch die
Erdgeschoss-Bauteile, z.b. die
Seitenwände der Tenne, zu
berücksichtigen.



31.

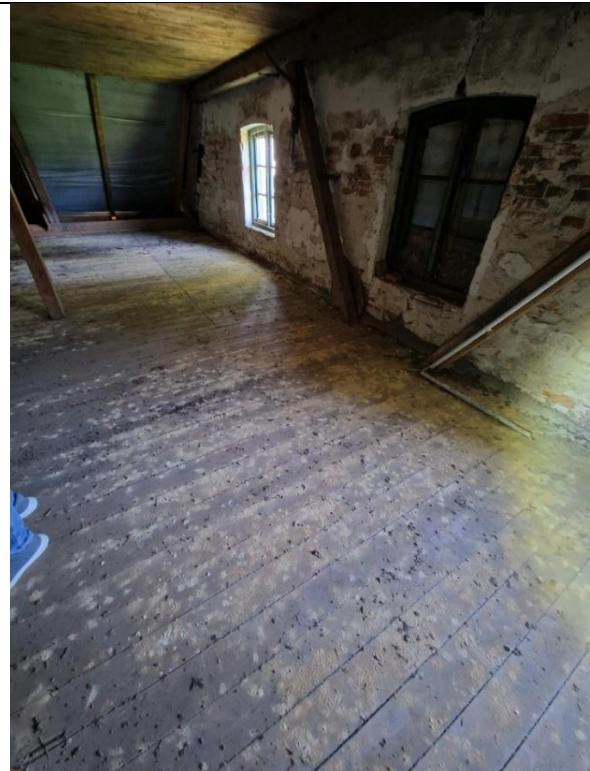
Detail zu Bild 30
Ansicht des östlichen Krüppelwalms des Hauptgebäudes von innen.
Wie bereits vorab beschrieben (siehe Bilder 8+9), ist die derzeitige Dachkonstruktion nicht in der Lage, die Windlasten auf den Krüppelwalm abzuleiten.
In der Planung der ggf. neuen Konstruktion ist hierauf Augenmerk zu legen.



32.

Detail zu Bild 30
Ansicht des westlichen Krüppelwalms des Hauptgebäudes von innen.
Analog zu Bild 31 ist in einer ggf. neuen Dachkonstruktion die horizontale Halterung des Krüppelwalms zu berücksichtigen.

Auf dem Bild erkennbar sind weiterhin deutliche Fraßspuren von Holzschädlingen, wie sie sich in einigen Bereichen des Gebäudes finden.
Wir empfehlen daher die Einbindung eines Holzschutz-Sachverständigen, um den Umfang der Schädigungen und das diesbezügliche weitere Vorgehen beurteilen zu lassen.
Dies gilt auch für den Zustand der Holzkonstruktion in weiteren Bereichen (Balkenköpfe, Schwellen, u.a.)



33.

Dachkonstruktion der rückwärtigen Erweiterung
Blickrichtung aus dem Dach des Hauptgebäudes in nördliche Richtung.

Die tragende Konstruktion befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand, ohne erkennbare Mängel.

In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung sind ggf. im Zuge einer weiteren Planung genauere Untersuchungen erforderlich.



Stellungnahme und Fazit

Die im Zuge unseres Ortstermins am 12.06.2025 begutachtete Bestandskonstruktion des ursprünglichen Hauptgebäudes, weist im Wesentlichen einen altersgemäßen Zustand auf.

Im Erdgeschoss sind neben den diversen Rissen, schadhafte Fugen und Frostschäden innerhalb der Mauerwerkswände, insbesondere die Schäden im Bereich der unterschiedlichen Deckensysteme, sowie Verformungen und Abrisse im Bereich der Eingangssituation anzumerken.

Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes muss aufgrund der Vielzahl der Mängel hingegen als abgängig bewertet werden. Es sollte daher aus statisch-konstruktiver Sicht von der erforderlichen Planung und Errichtung einer vollständig neuen Konstruktion ausgegangen werden.

Die spätere rückwärtige Erweiterung befindet sich insgesamt in einem besseren Zustand. Sowohl die Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoss, als auch die Dachkonstruktion weisen keine wesentlichen erkennbaren Mängel auf.

Allerdings ist hier anzumerken, dass ein wesentlicher Teil aufgrund des vorhandenen starken Bewuchses an den Außenwänden nicht begutachtet werden konnte.

Wie bereits im einleitenden Text angeführt, sollen die vorab aufgelisteten Schäden und Mängel nicht den Eindruck erwecken, dass eine Sanierung u.E. ausgeschlossen bzw. nicht gerechtfertigt erscheint. Es gibt sicherlich an diversen Stellen sehr umfangreichen Handlungsbedarf, gleichwohl ist es lohnenswert, solchen historischen Baubestand zu erhalten und zu pflegen.

Die Sanierung von Gebäuden in vergleichbarem Zustand wurde durch unser Büro bereits diverse Male in statisch-konstruktiver Hinsicht begleitet und erfolgreich durchgeführt.

Aufgestellt:

Eckernförde, 24.06.2025

Dipl.-Ing. Martin Karpa

Anlagen:

keine