

Stellungnahme in statischer Hinsicht

Am 05.07.2017 wurde im Rahmen einer Ortsbegehung der statische Zustand des bestehenden Gebäudes untersucht. Es lassen sich im Hinblick auf den beabsichtigten Umbau die folgenden Punkte feststellen:

Allgemeines:

Obwohl Teile des Gebäudes aus dem 17. Jahrhundert stammen und über den langen Nutzungszeitraum erhebliche Umbauten und Erweiterungen durchgeführt wurden, u.a. Zusammenlegung von drei Teilgebäuden, ist das gesamte Bauwerk augenscheinlich statisch in sehr gutem Zustand (keine Rissbildung feststellbar).

Kellergeschoss:

Der Keller besteht aus miteinander verbundenen Tonnengewölben, wobei nur ein Teilbereich des gesamten Gebäudes unterkellert ist. In einem nachträglich ausgeführten Verbindungsgang wurde eine Kappendecke mit ausgefachten Stahlträgern ausgeführt. Diese Stahlträger weisen erhebliche Korrosionsschäden auf, so dass die Kappendecke bereits behelfsmäßig unterstützt werden musste. In Teilen der Tonnengewölbe waren zudem Durchfeuchtungen festzustellen, so dass sich für den Umbau im Keller entsprechender Sanierungsbedarf ergibt.

Erdgeschoss (EG):

Als oberer Raumabschluss des Erdgeschosses wurde im Widmann-Palais eine Holzbalkendecke ausgeführt. Der genaue Deckenaufbau, die Spannrichtung sowie der Zustand der Balken im Auflagerbereich sind aktuell nicht bekannt. Sie sind noch durch örtliche Aufschlüsse festzustellen. Die Decke schwingt nur leicht und ist augenscheinlich in sehr gutem Zustand. Die großen Stützweiten lassen hierbei auf große Balkenquerschnitte schließen. Als Bodenbelag ist ein Fischgrätenparkett ausgeführt; es ist zu prüfen, ob dieses unter den Denkmalschutz fällt.

Bei einer Büronutzung ergeben sich Nutzlasten von 2 KN/m². Es ist zu erwarten, dass die bestehende Holzbalkendecke zur Aufnahme dieser Nutzlast ohne größere Ertüchtigungsmaßnahmen in der Lage ist. Genauere Aussagen sind erst nach Ermittlung der Balkenabmessungen möglich. Trennwände sind nur in leichter Bauweise als Trockenbauwände zulässig.

Die Wanddicken sind noch durch örtliches Aufmaß festzustellen (gilt auch für Obergeschoss).

Obergeschoss (OG):

Als oberer Raumabschluss des Obergeschosses wurde wie im Erdgeschoss eine Holzbalkendecke ausgeführt. Auch hier sind örtliche Aufschlüsse zur Ermittlung des Deckenaufbaus, der Spannrichtung und des Balkenzustands erforderlich.

Falls im Dachgeschoss eine zusätzliche Nutzung zum Tragen kommen soll (Verwaltung, Versammlung etc.), muss die bestehende Holzbalkendecke auf eine Nutzlast von 5 KN/m² ertüchtigt werden. Dies wäre zum Beispiel durch das Anbringen seitlicher Verstärkungslaschen möglich, wobei auch örtliche Höhenunterschiede ausgeglichen werden könnten. Die statische Machbarkeit einer solchen Deckenertüchtigung ist in jedem Fall gegeben.

Dachgeschoss / Dachstuhl:

Beim Dachstuhl des Gebäudes handelt es sich um ein dreigeschossiges Kehlbalkendach. Die Holzkonstruktion ist in augenscheinlich sehr gutem Zustand (kein Insekten- oder Pilzbefall, keine Feuchteschäden). Zu prüfen ist, ob bei einer möglicherweise geplanten Nutzung verbunden mit einem räumlichen Abschluss der Balken negative Effekte bezüglich der Belüftung der Holzkonstruktion auftreten können (Schimmelbildung, etc.).

Größere Umbaumaßnahmen am Dachstuhl, wie zum Beispiel das Entfernen einer Kehlbalkenebene, sollten aus statischer Sicht in jedem Fall unterbleiben. Durch den größeren Horizontalschub aus dem Dach im Auflagerbereich wären erhebliche Abfangkonstruktionen bis hinunter zur Gründung die Folge.

Treppen:

Die Holzterrasse vom EG ins OG wurde in zimmermannsmäßiger Ausführung erstellt. Ein statischer Nachweis nach den geltenden Normen ist bei solchen Treppenkonstruktionen in der Regel nicht möglich, so dass Unterstützungsmaßnahmen erforderlich werden dürften.

Bei einer Nutzung des Dachgeschosses als Sitzungssaal müsste die Treppe zudem für eine Nutzlast von 5 KN/m² ertüchtigt werden.

Nicht denkmalgeschützter Bereich / Rückwärtiger nördlicher Anbau:

Der rückwärtige nördliche und westliche Gebäudeflügel an der Rossmayrgasse 13 wird im Rahmen der Projektumsetzung abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Hierbei ist sowohl die nördliche Grenzbebauung als auch die westlich befindliche Rossmayergasse mit einem Bohrpfahlverbau zu sichern.

Nach örtlichen Erfahrungen ist im Baugebiet bis in Tiefen von 3 bis 4 m mit dem für Erding typischen Almboden zu rechnen, der für eine Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet ist. Die Gründung des neuen Anbaus hat daher in jedem Fall in den unterlagernden Kiessandschichten zu erfolgen.

Zur Gewinnung einer größeren Nutzfläche ist es denkbar, auch im bestehenden Innenhof eine Kellerbebauung anzuordnen. In diesem Fall müssten auch das Widmann-Palais sowie das südliche Nebengebäude mit einem Bohrpfahlverbau gesichert werden.

Die zur Bauausführung erforderlichen Verbau- und Erdarbeiten stellen in statischer Hinsicht Standardverfahren dar, so dass die Machbarkeit in jedem Fall gegeben ist.