

Begutachtung der Bausubstanz Neue Friedrichstr. 6a. zum Ortstermin am 25.02.2009 mit dem Denkmalamt Wuppertal.

Bestand:

Es handelt sich um ein freistehendes, 3 Geschossiges Fachwerkhaus aus dem 19. Jahrhundert. Das Haus ist voll Unterkellert. Der Keller besteht in seinen Aussenwänden aus Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk. Die Keller Innenwände und die Geschossdecke zum Erdgeschoss ist eine Holzbalkenkonstruktion. Die drei weiteren Geschosse sind in Fachwerkbauweise auf dem massiven Kellersockel aufgebaut.

Das Balkenwerk der Aussen- und Innenwände der drei Geschosse ist aus Eiche. Die Gefache sind in Vollziegel ausgemauert. Die Deckenbalken sind aus Kiefer bzw. Fichte/Tanne.

An der Rückfassade gibt es einen eingeschossigen Anbau in Ziegelmauerwerk jüngerem Baudatums.

Die Rückfassade, sowie eine Giebelseite ist verschiefert. Die Vorderfassade ist in Sichtfachwerk gestaltet. Die rechte Giebelwand ist mit einem Zementputz überzogen.

Das Dach ist nicht isoliert und ist mit einer Pfanneneindeckung aus Betonpfannen versehen.

Zustand zum 01.01.2009:

Das Haus ist seit mind. vier Jahren nicht mehr bewohnt und beheizt worden. Die Dacheindeckung ist seit ungeklärter Zeit undicht und an den Kaminköpfen, in der Dachfläche, am Ortgang????, an diversen Randeindeckungen und im Traufbereich stark beschädigt.

Die Dachentwässerung ist ungerichtet und funktionslos.

Die verschiefertenen Fassadenbereiche sind im Schiefer brüchig und an vielen Stellen durch biologischen Verfall herabgefallen oder lose.

An der verputzten Giebelseite löst sich der Putz als komplette Scheibe auf nahezu der gesamten Höhe des Gebäudes.

Die Fenster im ersten, zweiten, und im Dachgeschoss sind die Originalfenster. Sie sind durch mangelnde Pflege stark verwittert und durch teilweise unfachgerechte Reparatur gänzlich unbrauchbar. Im Erdgeschoss sind fünf Stück Fenster erneuert worden. Die Herstellung datiert auf das Jahr 2001.

Im Inneren des Gebäudes sind mehrere Sanierungsansätze zu sehen, die weit vor einer Fertigstellung abgebrochen worden sind und gänzlich unbrauchbar sind.

Im Gesamten ist der Zustand des Gebäudes als desolat zu bezeichnen.

Schäden:

Die Bausubstanz ist an mehreren Stellen geöffnet worden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist die Geschossdecke gänzlich abgängig. Durch unsachgemässes überarbeiten der Böden und eindringende Nässe, ist davon auszugehen, dass sämtliche Balkenköpfe keine Auflager mehr haben. Eine Feuchtigkeitssperre zum Kellergeschoss und zum angrenzenden Gelände ist nicht vorhanden.

Der Schwellenbalken fehlt nahezu auf der gesamten Länge und ist durch massiven Pilzbefall und Durchfeuchtung zerstört. Die Fachwerkständer sind bis ca. 1,6m in der Höhe von verschiedenen Pilzen befallen und in Ihrer statischen Funktion stark beeinträchtigt. Durch die statischen Verluste ist das Fachwerk an mehreren Stellen aus den Zapfen gerutscht und nicht mehr Standsicher.

Auf den weiteren Etagen ist das Balkenwerk der Aussenwände an vielen Stellen durch Pilzbefall, Feuchtigkeit und mangelnde Pflege angegriffen bis gänzlich zerstört oder nicht mehr vorhanden.

An der rechten Giebelwand ist ein permanenter Wassereindrang durch die defekte Dacheindeckung auf allen Etagen festzustellen. Hier ist auf einer Fläche von ca. 54m² Das Balkenwerk, sowie der Ziegel des Gefaches gänzlich Durchfeuchtet und massiv Pilzbefallen. Durch den mangelhaften Aussenputz auf der rechten Giebelwand und die mangelhaften Eindeckungen im Randbereich ist ein weiterer Schäden in dieser Wand auf allen Geschossen sichtbar.

Durch fehlerhafte Führung von Abwasser, Zuwasser und Versorgungsleitungen in den „Nassbereichen“ ist die rechte Wand zum Treppenhaus auf allen Geschossen Abgängig. Eine makroskopische Untersuchung des Sachverständigen im Gebäude hat das Vorhandensein folgender Pilze ergeben:

- Ausgebreiteter Hausporling und daraus resultierende Weissfäule
- Brauner Kellerschwamm
- Bunter Nagekäfer
- Weisser Porenschwamm
- Echter Hausschwamm.

Abschließendes Bild:

Die Bausubstanz ist bis hierher an der Oberfläche und an neuralgischen Punkten begutachtet worden. Der desolate Zustand der Substanz lässt noch weitere Schäden stark vermuten. Das Dach, die Dachsparren und insbesondere der Traufbereich konnten nur in Augenschein genommen werden. Der mangelhafte Dachanschluss des Anbaus deutet weiterhin auf ausgebreitete Fäulnis und Pilzbefall in diesem Bereich hin.

Durch die massiven Schäden am Gebäude muss davon ausgegangen werden, dass mehr wie 50% der Substanz zu Erneuern sind.

Resultierend aus den vorhandenen Schäden und einer nicht Wirtschaftlich darstellbaren Sanierung des Gebäudes beantragen wir die Streichung des Gebäudes aus der Denkmalliste und die Freigabe zum Abriss.

Anlage: Schätzung der Sanierungskosten Neue Friedrichstr. 6a