

BAUFACHLICHE STELLUNGNAHME – KURZBERICHT

BAUVORHABEN : **MAINZER STR. 1, 2 / KARL – MARX – STR. 20**
12053 BERLIN – NEUKÖLLN
Wohnungen 4.Obergeschoss - Leerstand

BEGUTACHTUNGSBEREICHE :	Wohnung 23	4.OG links	Karl-Marx-Str.20
	Wohnung 24	4.OG mitte	Karl-Marx-Str.20
	Wohnung 25	4.OG rechts	Karl-Marx-Str.20
	Wohnung 27	4.OG rechts	Mainzer Str. 1
	Wohnung 28	4.OG links	Mainzer Str. 2

BESTANDSAUFNAHME : 05.02.2025

1. Aufgabenstellung

- Begutachtung von Teilbereichen der Holzbalkendecken zum 3.Obergeschoss auf Schäden durch holzzerstörende Organismen, Durchfeuchtungen und ggf. mechanischen Schäden
- Erstellung eines Sanierungskonzeptes / Maßnahmeempfehlungen

SCHÄDIGUNGEN / MASSNAHMEKATALOG

OBJEKT : Karl-Marx-Str. 20
12053 Berlin – Neukölln

ANLAGE : 1 BLATT : 1

BAUWERKSTEILE : Wohnungen 4.Obergeschoss siehe Zeichnung Blatt 1

Bauteil	Nr.	Befallsbereich	Befallsart	Sanierungsmaßnahmen
<u>Wohnung 23 links</u>				
Bad / WC			Fußboden Fliesen auf Betonestrich und HBD keine Tiefenprüfung möglich	- Empfehlung Rückbau der Sanitärräume incl. Ausbau Fußboden bis auf Rohdecke Holzschutztechn. Sanierung der konstruktiven Holzbauteile gemäß DIN 68800
Küche			Fußboden Spanplatten auf alter Bestandsdielung NK, TK, BF	- Holzschutztechn. Sanierungsmaßnahmen wie vor
Zimmer	2		Laminat auf alter Bestandsdielung ohne erkennbare Schäden	- keine Sanierung an der Geschossdecke erkennbar
Zimmer	1		Laminat auf alter Bestandsdielung, Trennwände zu Zimmer 2 und Wohnungstrennwand Mittelwohnung stehen auf Lastverteilungshölzern innerhalb der Balkenfelder	- Trennwand zur Mittelwohnung → keine Erfüllung des Brandschutzes - baulicher Zustand analog Zimmer 2

SCHÄDIGUNGEN / MASSNAHMEKATALOG

OBJEKT : Karl-Marx-Str. 20
12053 Berlin – Neukölln

ANLAGE : 1 BLATT : 2

BAUWERKSTEILE : Wohnungen 4.Obergeschoss siehe Zeichnung Blatt 1

Bauteil	Nr.	Befallsbereich	Befallsart	Sanierungsmaßnahmen
<u>Wohnung 24 mitte</u>				
Zimmer	1	Balkonzimmer geöffneter Fußboden gesamte Raumbreite vor Außen- wand	Balkenköpfe BF, NF, BK, WP zerstörte Holzstruktur siehe Anlage Fotos 1, 2, 3	- Holzschutztechn. Sanierung - Ausbau Fußboden, Schüttung, Stakung - Freistemmen der Balkenköpfe - Gesundschnitt Balken mindestens 50 cm hinter Befallgrenze - Ausbau Unterdecke im Pilzbefall - Mauerwerksanierung entspr. DIN 68800 Teil 4, dem Kommentar zur DIN und dem WTA Merkblatt 1-2-2021 / D
Küche + Innenbad			Dielung mit BF, NF, Teilbereiche ausgebessert Bad mit Fliesen	- Holzschutztechn.Sanierung mit Freilegung der statisch beanspruchten Holzbauteile (bis auf Rohdecke)
Zimmer	2		Dielung im Altbestand geschliffen o.B.	

SCHÄDIGUNGEN / MASSNAHMEKATALOG

OBJEKT : Karl-Marx-Str. 20
12053 Berlin – Neukölln

ANLAGE : 1 BLATT : 3

BAUWERKSTEILE : Wohnungen 4.Obergeschoss siehe Zeichnung Blatt 1

Bauteil	Nr.	Befallsbereich	Befallsart	Sanierungsmaßnahmen
<u>Wohnung 25 rechts</u>				
Zimmer	1		Balkenköpfe zur Außenwand freiliegend o.B. Fußbodendielung o.B.	
Zimmer	2		Fußboden alte Bestandsdielung o.B.	
Küche			Alte Bestandsdielung, Feuchtigkeitseinwirkung Feder + Nut schadhaft BF, NF, NK, TK	- Holzschutztechn. Sanierung - mit Freilegung der statisch beanspruchten Holzbau- teile (bis auf Rohdecke)
Bad			Fliesen Tiefenprüfung nicht durchführbar	- Holzschutztechn. Sanierung wie vor wird empfohlen

SCHÄDIGUNGEN / MASSNAHMEKATALOG

OBJEKT : Mainzer Str. 1 + 2
12053 Berlin – Neukölln

ANLAGE : 2 BLATT : 1

BAUWERKSTEILE : Wohnungen 4.Obergeschoss siehe Zeichnung Blatt 2

Bauteil	Nr.	Befallsbereich	Befallsart	Sanierungsmaßnahmen
<u>Wohnung 27</u> <u>Mainzer Str. 1</u> <u>rechts</u>				
Zimmer	2, 3		Dielung im Altbestand geschliffen, o.B.	
Zimmer	1	Balkenköpfe freigelegt durch Ausbau Dielung	BF, NF, NK, TK	- Holzschutztechn. Sanierung - Ausbau Fußboden, Schüttung, Stakung - Freistimmen der Balkenköpfe - Entfernen geschädigter Holzstrukturen (Bebeilung oder Gesundschälen) - ggf. Behandlung mit HSM Iv + P mit allg. bauaufsichtlicher Zulassung (nur in Abstimmung Bauherrn und SV) - luftumspülter Einbau der Balkenköpfe
Küche Bad			Dielung in Küche teilweise mal ausgetauscht, sonst im Raum NF, BF, NK, TK in Dielung des Altbestandes Bad Tiefenprüfung nicht möglich Fliesen auf Beton HBD	- Holzschutztechn. Sanierung wie vor

SCHÄDIGUNGEN / MASSNAHMEKATALOG

OBJEKT : Mainzer Str. 1 + 2
12053 Berlin – Neukölln

ANLAGE : 2 BLATT : 2

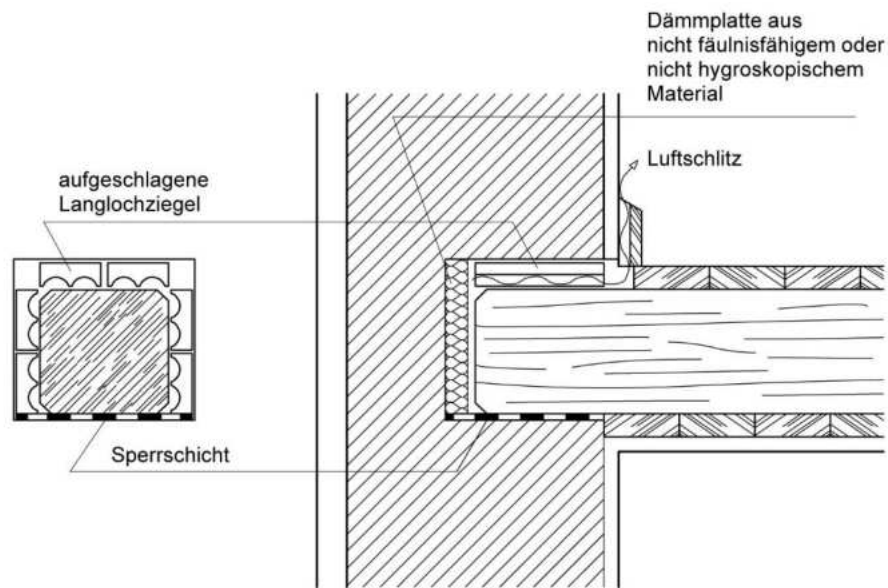
BAUWERKSTEILE : Wohnungen 4.Obergeschoss siehe Zeichnung Blatt 2

Bauteil	Nr.	Befallsbereich	Befallsart	Sanierungsmaßnahmen
<u>Wohnung 28</u> <u>Mainzer Str. 2</u> <u>links</u>				
Zimmer	1		Laminat auf alter Bestandsdielung o.B. Trennwände stehen in Balkenfeldern Brandschutz zu Wohnung 29 nicht erfüllt	
Zimmer	2		Laminat auf alter Bestandsdielung o.B.	
Zimmer	3		Laminat auf alter Bestandsdielung, im Bereich Balkenköpfe BF, NF	- Holzschutztechn. Sanierung - Ausbau Fußboden, Schüttung, Stakung - Freistemmen der Balkenköpfe - Entfernen geschädigter Holzstrukturen (Bebeilung oder Gesundschälen) - ggf. Behandlung mit HSM Iv + P mit allg. bauaufsichtlicher Zulassung (nur in Abstimmung Bauherrn und SV) - luftumspülter Einbau der Balkenköpfe
Küche Bad			Küche Spanplatten auf alter Dielung Bad Fliesen, Beton HBD	- Holzschutztechn. Sanierung wie vor

2. Allgemeine Hinweise zu holzschutztechnischen Sanierungsarbeiten

- a) Ausführung der holzschutztechnischen Sanierungsarbeiten nur von einem Fachbetrieb mit qualifiziertem Nachweis
- b) Kontrolle und Konsultation der Baumaßnahmen durch den mit dem Gutachten beauftragten Sachverständigen für Holzschutz
- c) Bei der Verwendung von Holzschutzmitteln müssen unbedingt die Herstellerhinweise (technische Merkblätter der einzelnen Holzschutzmittel) Beachtung finden.
- d) Lösungsmittelhaltige HSM
 - kein Umgang mit offenem Licht oder Feuer im Verarbeitungsbereich
 - Exgeschützte Verarbeitungsgeräte benutzen
 - HSM nicht in Oberflächenwasser gelangen lassen
 - Schutzkleidung und Atemschutzmaske tragen
- e) Neu einzubauende Hölzer sind im Trogränk- oder Kesseldruckverfahren mit einem Tiefschutz zu versehen / bei Erfüllung der Gebrauchsklasse 1 sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber / Bauherrn auch kammergetrocknetes Schnittholz verwendbar.
- f) Behandlung mit Holzschutzmitteln im Sanierungsbereich verbleibender Hölzer an besonders gefährdeten Stellen (z.B. Balkenköpfe, Fußpfetten, Streichbalken) mit einem vorbeugend wirksamen Produkt durch Bohrlochtränkung oder Bohrlochdrucktränkung mit Holzinjektoren
- g) Im Kontaktbereich ehemaliger Befallsstellen des Holzes mit dem Mauerwerk ist das Material zusätzlich mit einem Schwammsperrmittel zu behandeln.
- h) Ausgewiesene Konzentrationen und erforderliche Aufwandsmengen entsprechend Hersteller unbedingt einhalten.
- i) Hinweisschilder nach DIN 68800 Teil 3, Punkt 10.1. und 10.2. anbringen
- j) Alle biotisch befallenen bzw. geschädigten Holzbauteile bzw. Baustoffe ohne Zwischenlagerung in fugenlosen Behältern auf geordnete Deponie entsorgen.
- k) Angaben zur Auswahl des Holzschutzmittels

Beim Einsatz eines öligen HSM entsprechend seinem Prüfbescheid und der Gebrauchsanweisung im Sprüh- oder Streichverfahren handeln.
Das eingesetzte Mittel muss eine anerkannte bekämpfende Wirkung gegen Insekten haben.
Alle Richtwerte für die Mindestaufbringmenge sind 300 - 500 ml/m² Holzoberfläche anzusehen.
Das Aufbringen ist in mindestens 2 Arbeitsgängen allseitig auf die Holzkonstruktion zu realisieren.
- l) Schutzmittel zur Verhinderung des Durchwachsens von Hausschwamm durch Mauerwerk – M – (kurz Schwammsperrmittel) entsprechend RAL – Gütergemeinschaft



Ausbildung eines Balkenkopfauglers

Der Einsatz von Wärmedämm- und Feuchtesperrschichten gehört im Grunde zu den konstruktiven Holzschutzmaßnahmen.

Vor allem Balkenlagen sind gefährdet, wenn sie nur eingemörtelt werden. Man muss sie zum einen von der Unterseite her mit einer Feuchtesperrschicht versehen, zum anderen vor Kondenswasserbildung durch eine entsprechende Wärmedämmung gegenüber der Außenseite der Wand schützen.

Unterbleibt das, ist schnell mit Schäden zu rechnen – auch der beste chemische Schutz kann hier nicht helfen.

3. Gesetzliche Bestimmungen

- Baugesetzbuch	Bau GB	
- VOB (soweit vertraglich vereinbart)		
- Bürgerliches Gesetzbuch	BGB	
- Landesbauordnung	Baurecht	
- Bundes - Immissionsschutzgesetz	BIm.Sch.G.	
- Wasserhaushaltsgesetz	WHG	
- Arbeitsstoffverordnung	Arb.Stoff V.	
- Chemikaliengesetz Fassung (ChemG)		vom 29.10.2020
- Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) Novilierung		aus 2015
- TRGS Technische Regeln für die Betriebssicherheit		
- TRGS 510 Ausgabe		von 12 / 2020
- Holzschutzmittelverzeichnis (HSM mit allg. bauaufsichtl. Zulassung)		jährliche Fassung
- Chemikalien - Verbotsverordnung	Chem. Verbots V.	vom 27.01.2017
- Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)		05.04.2017
- TRGS 524 letzte Änderung GMBI		2011
- DGUV Regel 101 – 104 (ehem. BGR 128)		02 / 2006

4. Deutsche Industrie - Normen zum Holzschutz

- DIN 68 800	Holzschutz im Hochbau	
Teil 1	Allgemeines	2019 – 06
Teil 2	Vorbeugende bauliche Maßnahmen im Hochbau	2012 – 02
Teil 3	Vorbeugender Schutz von Holz mit Holzschutzmitteln	2020 – 03
Teil 4	Bekämpfungsmaßnahmen gegen Holz zerstörende Pilze und Insekten und Sanierungsmaßnahmen	2020 – 12
Teil 5	Vorbeugender chemischer Schutz von Holzwerkstoffen	
- DIN 52 175	Holzschutz, Begriffe, Grundlagen	
- DIN 52 161	Teil 1 - Prüfung von Holzschutzmitteln	
	- Nachweis von Holzschutzmitteln im Holz	

5. Autorenangaben

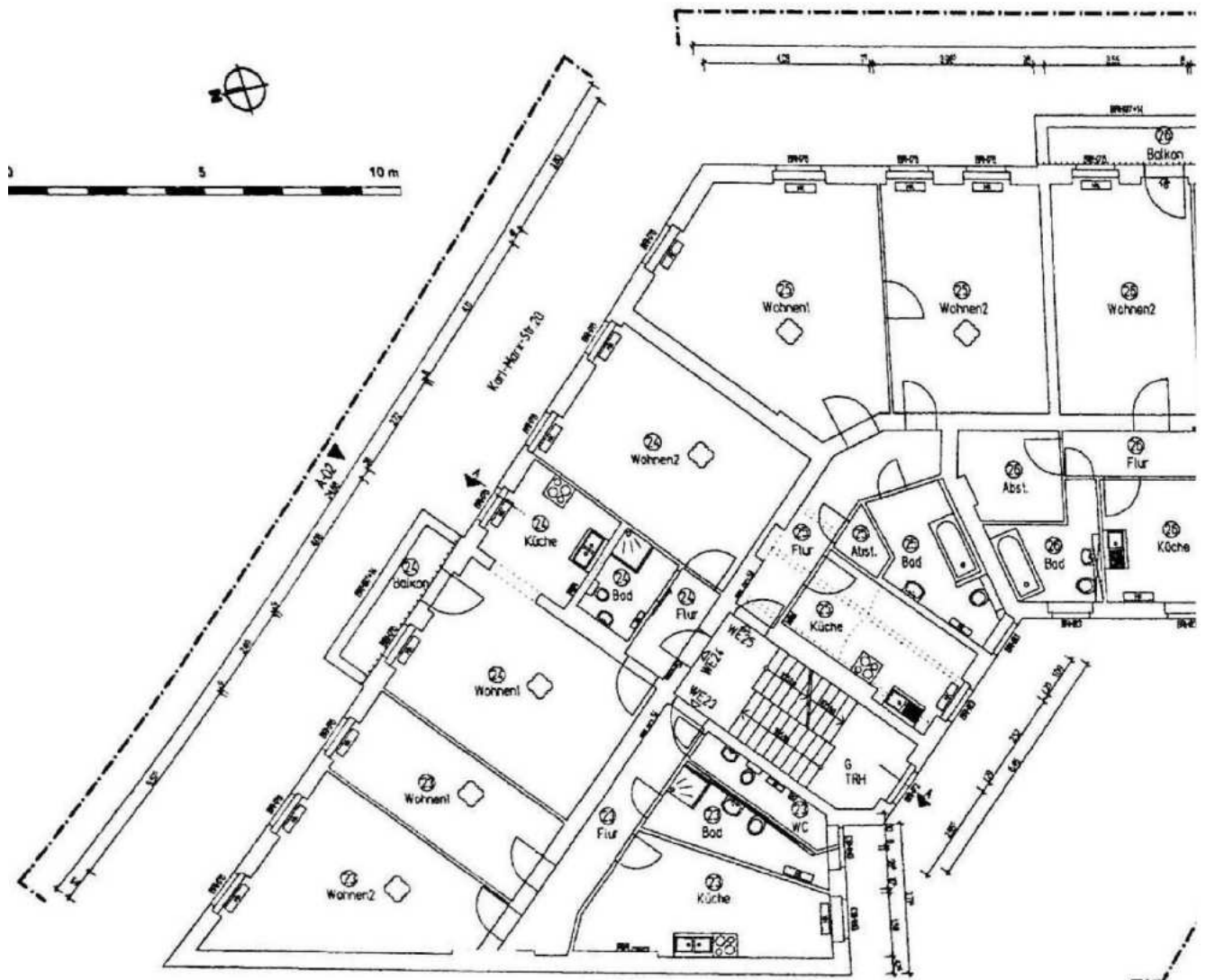
- Diese Baufachliche Stellungnahme bezieht sich auf die Schadensdiagnose zum Zeitpunkt der Untersuchung. Die im Katalog Sanierungsmaßnahmen aufgeführten Punkte zur Schadensbeseitigung sind an eine baldige Bauausführung gebunden.
- Im Fall des Befalles durch Weißen Porenschwamm besteht sofortiger Handlungsbedarf. Unterbleibt dieser, kann der Befall sich in kurzer Zeit weiter im Bauwerk verbreiten und zusätzliche Schäden hervorrufen.
- Schäden oder Schadensursachen, die im vorstehender Baufachlichen Stellungnahme nicht genannt sind, sondern erst bei weiteren Abbruchmaßnahmen erkennbar werden, sind sinngemäß nach genannter Richtlinie zu bearbeiten.
- Die Ausführung der holzschutztechnischen Sanierungsleistungen sollten durch eine Fachfirma mit entsprechendem Zertifikat erfolgen. (SACHKUNDENACHWEIS FÜR HOLZSCHUTZ AM BAU) erteilt vom Ausbildungsbeirat).
- Im Rahmen der Baudurchführung sollte eine Bauüberwachung durch einen Sachverständigen für Holzschutz erfolgen, um Veränderungen bzw. Ergänzungen des Leistungsumfanges nach vollständiger Freilegung der Holzbauteile, ohne Bauverzögerung, entscheiden zu können.
- Die Schwammsanierung im Mauerwerk ist bis einschließlich 1,5 m über sichtbare Befallgrenze hinaus durchzuführen.
Im Besonderen ist auf verdeckt wachsende Pilzteile zu achten.

Berlin 14.02.2025

Rietz

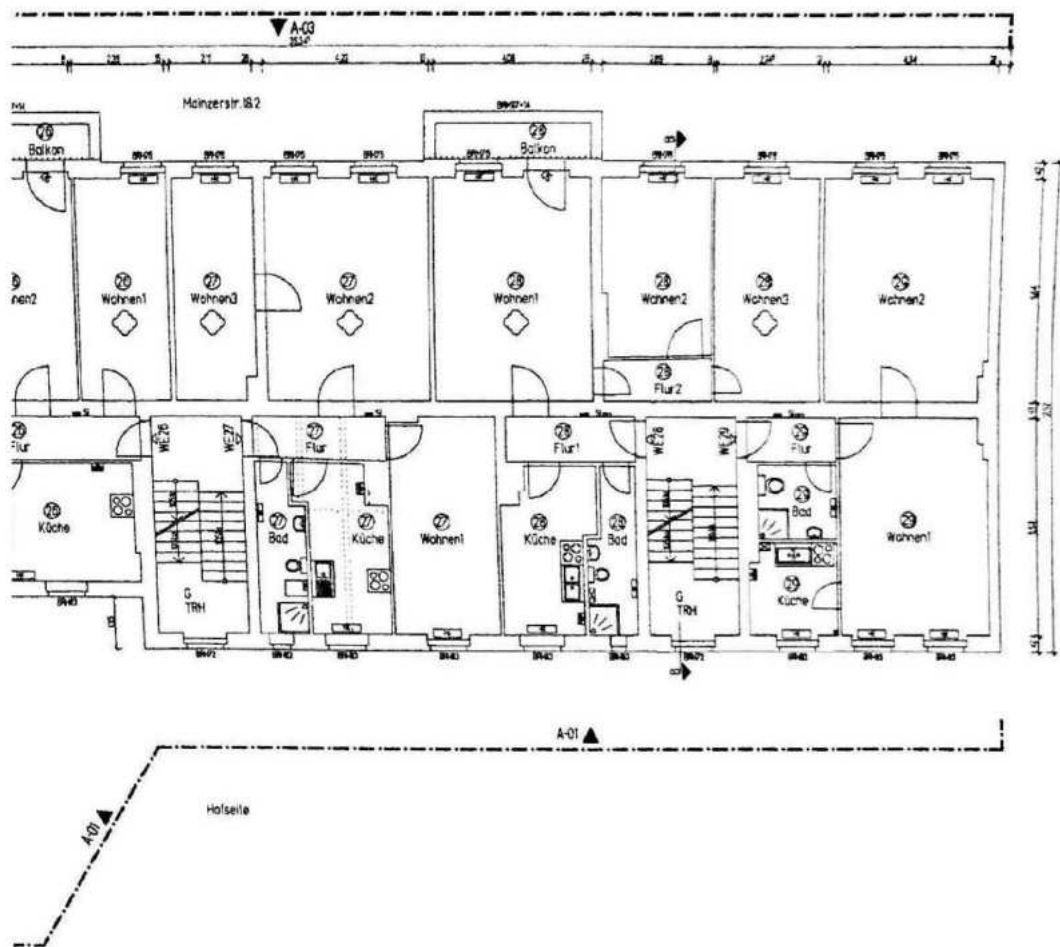
SV.- & ING. - BÜRO RIETZ
ERNST - GRUBE - STR. 22
12555 BERLIN
MOBIL 0173 6044915





BAUFACHLICHE STELLUNGNAHME - KURZBERICHT

SKIZZE BLATT 1



BAUFACHLICHE STELLUNGNAHME - KURZBERICHT

SKIZZE BLATT 2



Foto 1

Wohnung 24
Balkonaußenwände
Balkon
BF, NF, BK, WP



Foto 2

Wohnung 24
Balkenköpfe - Balkon
Holzstruktur extrem zerstört



Foto 3

Wohnung 24
Balkenkopf - Balkon
BF, NF, BK, WP