

Gerd Wapler
staatl. geprüfter Restaurator
Holzbauingenieur



Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern
öffentlich bestellt und vereidigter
**Sachverständiger für
Holzschutz**



Foto aus der Denkmalliste: https://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/photo_bau_oeffentlich/; abgerufen am 20.06.2023 10/64/52/106452.jpg

Pullach im Isartal, Habenschadenstraße 8 - Wohnhaus

Aufgabenstellung:

Beurteilung der historischen Holzkonstruktion

Auftrag vom 18.04.2023

Auftraggeber: Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

Ansprechpartner: Dipl.- Ing. Architekt Stefan Miller

1. Auftrag und Zweck

Das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Habenschadenstraße 8 in Pullach im Isartal wird in der Denkmalliste mit folgendem Text geführt:

Aktenzeichen: D-1-84-139-6

„Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, um 1822-24 (den-dro.-dat.).“

Der Zustand der Holzkonstruktion wurde bereits 2019 untersucht und gutachterlich beurteilt¹. Um die Schäden abermals beurteilen und gegebenenfalls Handlungsempfehlungen daraus ableiten zu können, fand am 17.05.2023 ein Ortstermin statt. Dabei wurden die teilweise freigelegten Deckenbalken, Bodenbretter und die Dachkonstruktion in Augenschein genommen und die Ergebnisse in dieser Stellungnahme zusammengefasst. Zugänglich waren die nicht bewohnten Räume in der südliche Hälfte im ersten Obergeschoß sowie das Dachgeschoß.

2. Beobachtungen

Im Gang des Obergeschoßes war der Boden komplett mit Folie/Vlies abgedeckt. Entlang der Außenwand auf der Eingangsseite waren die Abdeckung zurückgeschlagen sowie zwei Bodenbretter demontiert. In den übrigen zugänglichen Räumen war keine Abdeckung vorhanden, einige Fußbodenbretter waren ebenfalls zu Untersuchungszwecken demontiert. Der Dachboden des nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Bereiches des Dachgeschoßes wird als Lager genutzt und ist teilweise mit Teppichen belegt.

Die Geschoßdecken sind als Holzbalkendecken mit Fehlböden konstruiert, die Fehlbodenschüttungen bestehen hauptsächlich aus (Bau-) Schutt.

Einige Balkenköpfe entlang der Außenwand sind durch Fäulnis zum Teil stark geschädigt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren die Bereiche trocken, stichpunktartige Holzfeuchtemessungen (Messgerät: Gann Hydromette BL H 41) ergaben Werte zwischen 9 und 11%; an keiner Stelle waren Fruchtkörper oder Myzele von holzerstörenden Pilzen zu beobachten. An Fußbodenbrettern und Balken waren zahlreiche alte Schlupflöcher von holzerstörenden Insekten zu sehen, im Dachgeschoß war stellenweise Bohrmehl zu beobachten,

¹ IGS München GmbH: Untersuchungsbericht, Zustand Holzbauteile, Schadstoffe: Gebäude Habenschadenstr. 8, 82049 Pullach i. Isartal; Hausham, 22.05.2019

welches jedoch nicht frisch war. Ein Hinweis auf einen aktuell aktiven Befall war an keiner Stelle zu finden.

Im nicht ausgebauten Dachraum waren mehrere Kehlbalken abgeschnitten, ansonsten erschien die Dachkonstruktion ohne größere Schäden - diese war jedoch aufgrund der Lagernutzung vor allem in den unteren Bereichen nur eingeschränkt einsehbar.

Die Fußbodenbretter des ebenfalls als Lager genutzten Spitzbodens sind durch Insektenfraß und Überlastung geschädigt.

Die Verformung einiger Bauteile (z.B. Treppen, Decke Eingangsbereich EG) weist auf Schäden und Überlastungen der Konstruktion hin.

Im Vergleich zu den im genannten Gutachten (IGS GmbH, 2019) festgestellten Schäden und Mängeln ist augenscheinlich keine wesentliche Veränderung festzustellen.

3. Fotos - ausgewählte Beispiele



Abb. 1: Zerstörter Balkenkopf im Gang des Obergeschoßes: Nistmaterial und Nahrungsreste von Nagetieren, Bereich ist trocken, keine Pilzreste zu sehen.



Abb. 2 und 3: Bauteilöffnungen im Obergeschoß, Schutt als Fehlbodenschüttung



Abb. 4: Zahlreiche alte Schlupflöcher von holzerstörenden Insekten in einem Fußbodenbrett, erloschener Befall



Abb. 5: Die Verformung der Treppe zeigt Schäden der Konstruktion an



Abb. 6: Durchgebogene Fußbodenbretter durch zu großen Balkenabstand



Abb. 7: Wohl über viele Jahre angesammeltes, altes Bohrmehl auf Fußbodenbrettern im Dachgeschoß.



Abb. 8: Als Lager genutzter Spitzboden (oberster Bereich des Dachgeschoßes); geschädigte Fußbodenbretter

4. Fazit

Die Holzkonstruktionen des Wohnhauses in der Habenschadenstraße 8 in Pullach weisen Schäden auf und sind reparaturbedürftig. Diese Schäden bestehen wohl zum Großteil schon lange Zeit, die Ursachen liegen nicht in einem aktuellen Befall durch holzerstörende Organismen. Einige Mängel (herausgetrennte Hölzer, gering dimensionierte Bauteile, große Balkenabstände etc.) führen zu Verformungen.

Im Zuge von weiteren Untersuchungen sollten die bereits geöffneten Bauteile weiter freigelegt (Schutt entfernen, absaugen) und vor allem die nicht zugänglichen Bereiche des Gebäudes mit einbezogen werden, um daraus ein umfassendes Konzept zur denkmalgerechten Reparatur der historischen Holzkonstruktion erarbeiten zu können.

Derzeit deutet nichts auf ein akutes Versagen von tragenden Bauteilen hin; aufgrund des beschriebenen Zustandes muss jedoch auf Veränderungen (Rissbildung, Verformungen) schnell reagiert werden, Reparaturmaßnahmen sind zeitnah auszuführen.

Von einer weiteren Nutzung des Spitzbodens ist derzeit abzuraten.

Isen, 20.06.2023


Gerd Wapler
öbuv SV für Holzschutz



*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung gestattet.
Die Ersteller des Gutachtens haften dem Auftraggeber für Fehler nur bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.*