

SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
BAUSACHVERSTÄNDIGER

TRAGWERKSPLANUNG / BAUPHYSIK / GUTACHTEN

KLAUS MEERMEIER
DIPL.-ING. BAUINGENIEUR
BERATENDER ING. F. BAUWESEN
BIRKENSTRASSE 58
D-10559 BERLIN
TEL. 0 30-39 03 98 94
FAX 0 30-39 03 98 93

Covivio Immobilien GmbH

Servicecenter Neukölln

Sonnenallee 160

12059 Berlin

Berlin, 2025-01-21

BV: Sonnenallee 160, 12059 Berlin

Hier: Dachgeschoss – Terrasse , Quergebäude

- Untersuchung Decke

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME Nr. 01

Ortstermine: am 2023-11-01

Herr Akacha (Covivio Immobilien GmbH)

Herr Meermeier (Bausachverständiger, Statiker)

am 2024-09-24

Herr Bröse, Herr Wanli (Covivio Immobilien GmbH)

Herr Meermeier (Bausachverständiger, Statiker)

am 2024-11-05

Frau Erbe, Herr Wanli (Covivio Immobilien GmbH)

Herr Börsch (Fa. Börsch GmbH)

Herr Meermeier (Bausachverständiger, Statiker)

1.00 GRUNDLAGEN / SACHVERHALT

- 1.01 Es wurden Schäden (Befall) an der Balkenlage im 4. OG festgestellt. Oberhalb befindet sich eine Dachterrasse. Es handelt sich um eine Holzbalkendecke.
- 1.02 Die Untersuchungen wurden mittels Augenschein, Anreißen der Holzoberfläche und Bohrwiderstandsprüfung durchgeführt.
- 1.03 Am 2023-11-01 wurde vom SV zwei Proben an dem Balken in Achse 4 entnommen und dem Labor Umweltmykologie GmbH übergeben. Der Laborbericht 2311-002 vom 13.11.2023 ist in der Anlage 2 beigefügt.

2.00 ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN

- 2.01 Die Feststellungen sind auf dem Plan P20 (Anlage 1) und auf den folgenden Fotos dargestellt.



Foto 1: Ansicht freigelegte Balkenlage im 4. OG unterhalb der Dachterrasse (Foto covivio GmbH)



Foto 2: OT 2023-11-01 – Balken Achse 2-5 im DG – Bereich Wohnraum



Foto 3: Detail Foto 2 – Achse 2-5 – Schäden in Achse 3 + 4

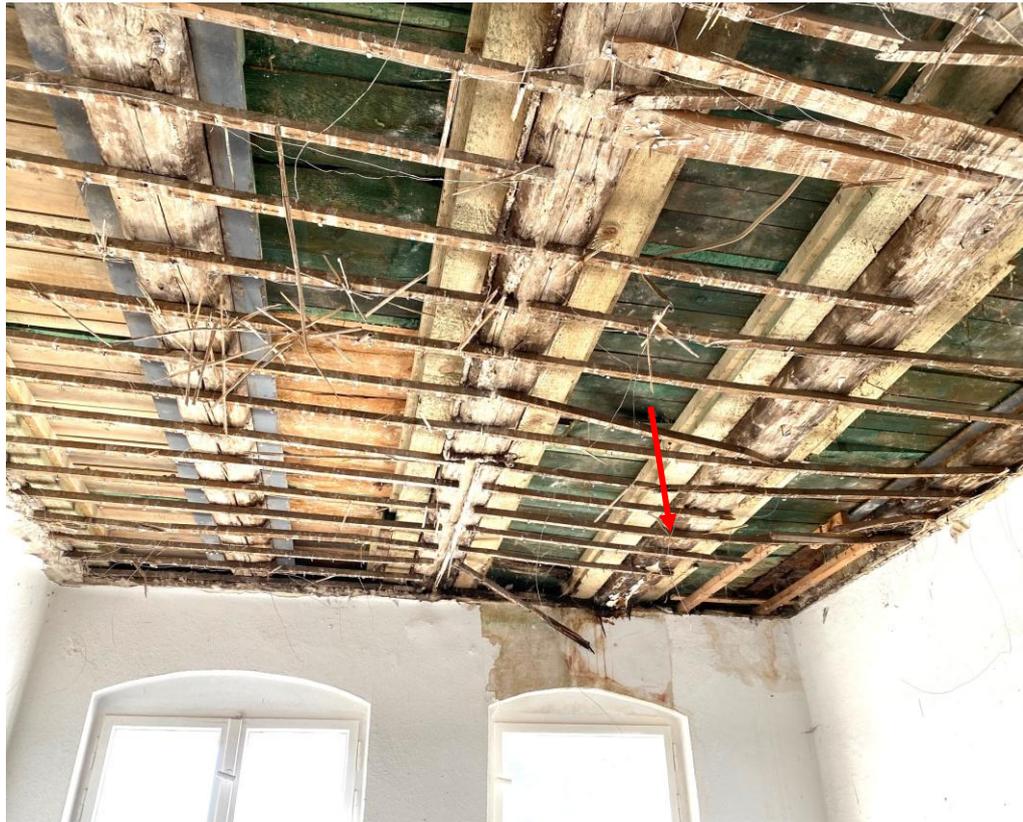


Foto 4: Ansicht Unterseite Balkenlage Achse 2-5. Probe an Balken Achse 4 s. roter Pfeil



Foto 5: Balken in Achse 5 – Befall am Balken, Korrosion Stahlträger



Foto 6: OT 2024-09-19 – Unterseite Balken Achse 4 +5 (Befall)

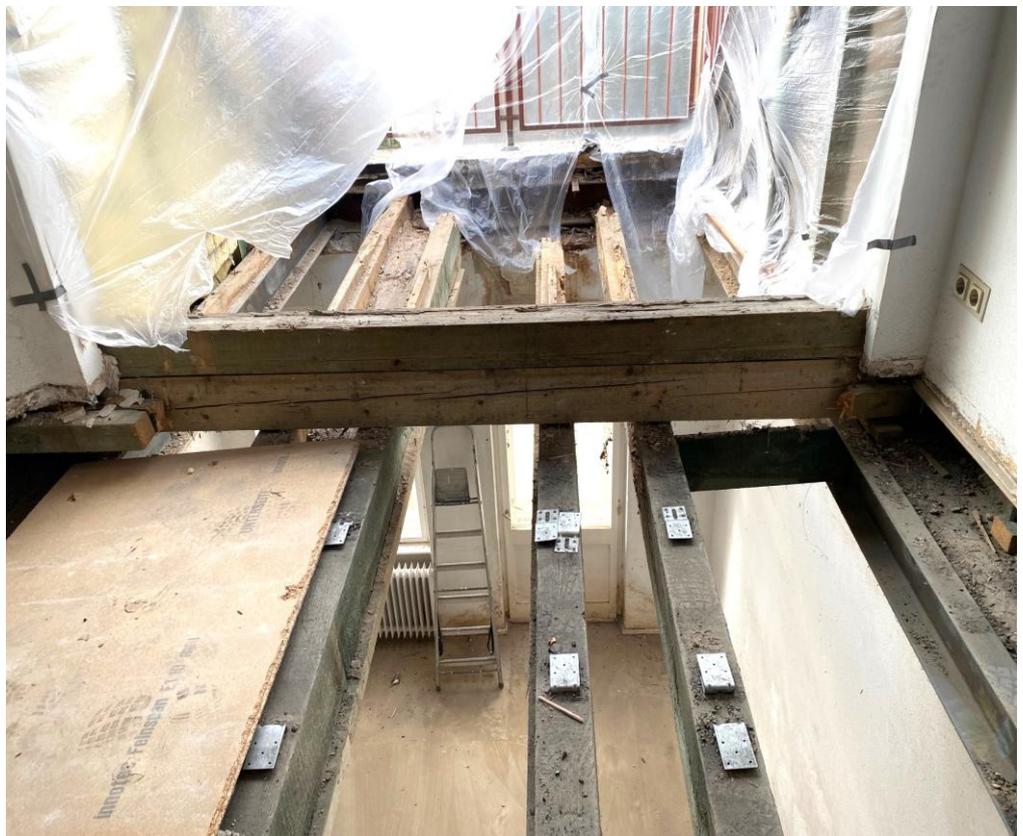


Foto 7: OT 2024-11-05 – Ansicht Balkenlage nach weiterer Freilegung - Terrasse



Foto 8: OT 2024-11-05 – Ansicht Balken Achse 4 +5 (Befall)

3.00 ZUSAMMENFASSUNG / MASSNAHMEN

3.01 Aufgrund der Feststellungen sind bekämpfende Holzschutzmaßnahmen nach DIN 68800-4 [6 und 7] durchzuführen.

Aus Anlage 2: Laborbericht 2311-002

Es wurde der gelbe Porenschwamm (*Antrodia xantha*) festgestellt. Dieser gehört zur Gruppe der Nassfäuleerreger und erzeugt eine Braunfäule.

3.02 Allgemeines

Die Sanierung des Befalls durch Holz zerstörende Pilze ist geregelt und ausführlich beschrieben in der DIN 68800 Teil 4 [6] und dem zugehörigen Kommentar [7], der hierzu auch zahlreiche Zeichnungen bereitstellt. In beiden Schriften ist die genaue Vorgehensweise ausführlich geregelt, die im Folgenden in Stichpunkten beschrieben wird. Alle Arbeiten sind durchzuführen von einer Firma mit „Sachkundenachweis Bekämpfender Holzschutz“. Damit ist auch die Kenntnis der beiden genannten Regelwerke gesichert.

3.03 Holzschutztechnische Sanierungsschritte zur Beseitigung des Befalls durch Nassfäulepilze [6 und 7]

Das Holz ist in Längsrichtung um mindestens 0.3 m über den sichtbaren Befall hinaus abzuschneiden und geordnet zu entsorgen.

Sollten weitere Myzele gefunden werden, ist der Bereich des Abbruchs weiter auszudehnen bis 0.30 m über den letzten Befall hinaus. Das Maß von 0.30 m ergibt sich aus den Regelungen der DIN 68800-4 [6].

Alle befallenen Holzbauteile sind mit Myzel geordnet zu entsorgen (kein Sondermüll).

3.04 **Maßnahmen**

Auf Grund der umfangreichen Schäden (Befall und Brautfäule) wird der Ersatz der Balkenlage durch eine Einhängeziegeldecke [8 + 9] empfohlen.

Vorteile:

- Anorganisches Material
- Brandschutz (F 90) von unten und oben

4.00 **LITERATUR**

- [1] DIN 52175 Holzschutz. Begriffe, Grundlagen
- [2] DIN 68364 Kennwerte von Holzarten; Festigkeit, Elastizität, Resistenz.
- [3] DIN 68800-1: 2019-06 Holzschutz Teil 1: Allgemeines
- [4] DIN 68800-2: 2022-2 Holzschutz Teil 2: Vorbeugende bauliche Maßnahmen im Hochbau
- [5] DIN 68800-3: 2020-03 Holzschutz Teil 3: Vorbeugender Schutz von Holz mit Holzschutzmitteln
- [6] DIN 68800-4: 2020-12 Holzschutz Teil 4: Bekämpfungsmaßnahmen gegen Holz zerstörende Pilze und Insekten und Sanierungsmaßnahmen
- [7] Holzschutz, Praxiskommentar zu DIN 68800 Teile 1 bis 4, 3. Auflage 2022, Beuth Verlag
- [8] Fiedler Deckensysteme
- [9] (DIBt) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung Z-15-1-148 vom 13.11.2023 Filigran Trägersysteme GmbH & Co. KG, Zappenberg 6, 31633 Leese

5.00 ANLAGEN

Anlage 1: Plan P20

Anlage 2: Laborbericht 2311-002 Umweltmykologie GmbH vom 13.11.2023

Anlage 3: Statische Berechnung (Lastzusammenstellung vom 2025-01-02)

Berlin, 2025-01-21

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Meermeier', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. Klaus Meermeier