



**HANS-HELMUT GASTELL**  
DIPLOM-INGENIEUR  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDB  
VON DER  
INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU  
FLENSBURG  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND  
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE  
GRUNDSTÜCKE  
SOWIE FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

**MICHAEL GASTELL**  
IMMOBILIENKAUFMANN  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
WERTERMITTLUNGEN BEBAUTER  
UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

## GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME

- Auftraggeber:** Kreis Steinburg  
über den Projektleiter  
Herrn Dipl.-Ing. Jörg Marx  
Viktoriastraße 16-18, 25524 Itzehoe
- Objekt:** **Neubau des Kreisgebäudes**  
Sicherung der Fassade im Bereich der  
Bahnhofstraße 29/ Ecke Viktoriastraße, 25524 Itzehoe
- Sachverhalt:** Die zur Bahnhofstraße gelegene Fassade weist erhebliche Schäden auf. Es ist deshalb **zu befürchten, dass durch die zu erwartenden Erschütterungen während der Bauarbeiten** bereits lose Teile der Fassade herabfallen und den Passantenverkehr vor dem Gebäude gefährden.  
Der im Gehwegbereich in der Bahnhofstraße zur Verfügung stehende Platz ist zu gering, um dort vor der Fassade ein Schutzgerüst aufstellen zu können. Dieses würde die Breite des zur Verfügung stehenden Gehwegs unzumutbar einengen.
- Auftrag:** Es soll die Situation sachverständig dokumentiert werden.  
Außerdem sind Vorschläge zu unterbreiten, in welcher Weise hier die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, ohne dass der Gehweg eingeengt wird.

## 1. Ortsbesichtigung

Das Objekt wurde am 07.03.2014 zusammen mit dem Projektleiter Herrn Dipl.-Ing. Marx in Augenschein genommen. Dabei wurde die Problematik erörtert.

Die besondere Situation und die aktuellen Schäden in der Fassade wurden durch Fotografien dokumentiert.

Eine zweite Ortsbesichtigung wurde zusammen mit einem Mitarbeiter der Gerüstbaufirma Schulz aus Brunsbüttel vorgenommen.

## 2. Feststellungen zur Situation

Die Passanten in der Bahnhofstraße sind durch die vorhandenen Schäden in der Fassade und die Möglichkeit, dass sich Teile der Fassade lösen und auf den Gehweg fallen, potenziell gefährdet.

**Bevor mit den anstehenden Bauarbeiten begonnen werden kann, muss im Bereich der Bahnhofstraße eine Sicherung der Fassade vorgenommen werden.**

Eine übliche Sicherungsmaßnahme durch die Erstellung eines Gerüsts ist aufgrund der geringen Gehwegbreite im Bereich der Bahnhofstraße und wegen der vorhandenen Vordächer aus Stahlbeton, die teilweise noch in den Gehweg hineinragen, nicht möglich. Es muss deshalb eine andere Lösung gefunden werden!

Die folgenden Abbildungen geben die Situation wieder (vgl. Fotos 1 - 4).



**Foto 1**

Fassade des Objekts Bahnhofstraße 29, 25524 Itzehoe



**Foto 2**

Die zur Bahnhofstraße gelegene Fassade befindet sich in einem schlechten Zustand.



**Foto 3**

Der Gehweg vor der Fassade in der Bahnhofstraße ist für die Errichtung eines Gerüsts zu schmal.

Die Errichtung des Gerüsts auf dem Gehweg würde den Gehweg so weit einengen, dass kein Passantenverkehr mehr ermöglicht wäre.

**Foto 4**

Die sich ergebende Situation für den Gerüstbau von der anderen Seite aus betrachtet - mit Blickrichtung zur Einmündung der Viktoriastraße in die Bahnhofstraße.



### 3. Gefährdungspotenzial

Die folgenden Abbildungen zeigen das vorhandene Gefährdungspotenzial für die Passanten durch lose, stark verwitterte Gesimsteile, lose Faschenbereiche und nicht mehr standsichere Stürze der Fassade (vgl. Fotos 5 - 10).



**Foto 5**

Die Gesimse der Fassade zur Bahnhofstraße befinden sich in einem schlechten Zustand.



**Foto 6**

Gesims auf Höhe der Fensterbänke im ersten Obergeschoss mit losen Teilstücken, die durch Erschütterungen herabfallen könnten.



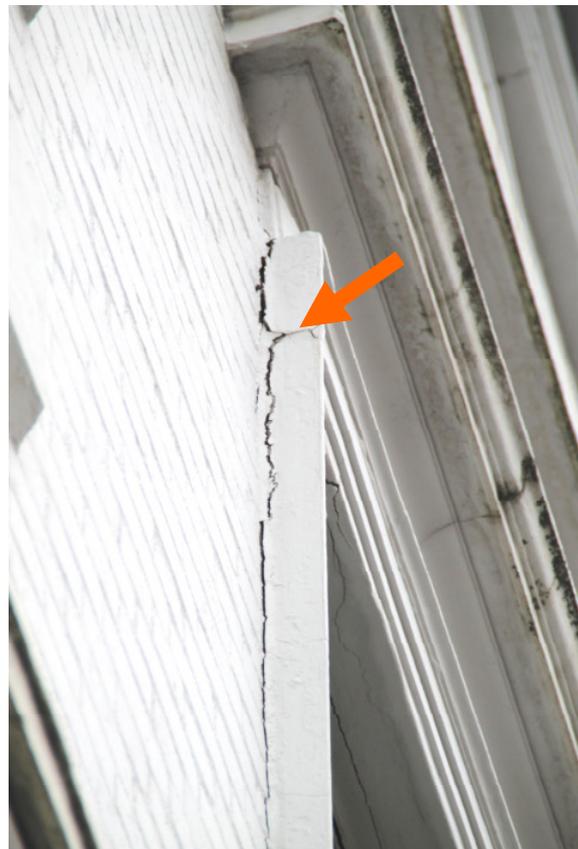
**Foto 7**

Ein Schaden an demselben Gesims, jedoch weiter rechts gelegen.



**Foto 8**

Der Sturz dieses Fensters im 2. Obergeschoss ist an beiden Sturzauflagern gerissen. Außerdem hat sich der Putz an der Sturzunterseite gelöst. Dieses stellt ebenfalls eine **potenzielle Gefährdung** dar, die eine Sicherungsmaßnahme erforderlich macht.



**Foto 9**

In dem Eckbereich der Fassade haben sich an dem Fenster im 1. OG Teilstücke des profilierten Faschenbereichs gelöst und drohen herabzufallen.



**Foto 10**

Auch im Bereich der Gesimse im 2. OG sind Schäden mit losen Teilstücken vorhanden **die bei den anstehenden Bauarbeiten unkontrolliert herabfallen könnten** und eine Sicherungsmaßnahme erforderlich machen.

#### **4. Sicherung der Fassade**

Nach Rücksprache mit dem Mitarbeiter eines Fachunternehmens wird es nicht ausreichen, wenn die Fassade nur mit Netzen gesichert wird. Insbesondere bei Sturm müsste damit gerechnet werden, dass sich die an der Fassade verankerten Netze lösen.

Außerdem wäre eine Sicherungsmaßnahme mit Netzen nur sehr aufwendig mittels eines Hubsteigers auszuführen.

Diese Variante ist deshalb aus fachlicher Sicht als ungeeignet zu betrachten!

##### **4.1 Vorgeschlagene Sicherungsmaßnahme**

Das Gerüst wird im Bereich der Bahnhofstraße auf dem dort vorhandenen Vordach aus Stahlbeton gegründet welches mit einem Lastgerüst unterbaut wird.

**Es wird dabei unterstellt, dass die Dachhaut des Vordachs ausreichend belastbar ist.**

**Das Vordach an der Gebäudeecke wird überbaut.**

Der Verkehrsweg wird durch das ca. 80 cm tiefe Gerüst nicht eingeschränkt, da dieses nur im Rücksprung der Fassade zur Bahnhofstraße bis auf den Erdboden geführt wird. **Im Übrigen steht das Gerüst auf dem Stahlbeton-Vordach.**

Im Bereich des Vordaches an der Bahnhofstraße steht das Lastgerüst allerdings in der Nische zwischen dem Eingangsvorbau und dem vorspringenden Eckbereich, so dass hier keine nennenswerte Einengung des Gehwegs zu erwarten ist.

Das Gerüst wird in einem Höhenabstand von ca. 2,0 m in dem Vormauerwerk mittels Nylon-Dübeln verankert. Bei Rückbau werden die Dübellöcher mit einer weißen oder grauen Verschlusskappe versehen.

## 5. Kostenschätzung

Die hinzugezogene Fachfirma schätzt die Kosten wie folgt:

Gerüst zur Sicherung der Fassade im Bereich der Bahnhofstraße 29 in Itzehoe:  
Gerüstbauarbeiten gemäß DIN EN 12811-1 / DIN 4420

- 1.) Gerüstkonstruktion zur Aufnahme von Schutznetzen, System „Layher Allround“ mit den Abmessungen l/b/h von ca. 16,00m x 0,73m x 12,0m, entsprechend der Gerüstklasse 3, Belastbarkeit von 2 KN/m<sup>2</sup>, montieren, für maximal 4 Wochen vorhalten und wieder demontieren.
- 2.) Schutznetze zu 1.) im Bereich von einer Höhe von ca. 4,0 m (Vordachhöhe) bis zur Traufe (ca. 12,0m) montieren, für maximal 4 Wochen vorhalten und wieder demontieren.
- 3.) **Miete über die 4 Wochen** Vorhaltung hinaus auf die Pos. 1 und 2, je angefangene in Prozent der Kosten der Pos. 1 u. 2.

Die Kosten für diese Sicherungsmaßnahme sind **mit ca. 2.600,00 € (netto)** zu veranschlagen.  
**Evtl. längere Standzeiten sind in dem Betrag selbstverständlich noch nicht berücksichtigt.**

## 6. Fazit

Die beschriebene Ausführungsvariante stellt eine Möglichkeit zur Sicherung des Verkehrsweges vor dem Objekt dar, die einen nahezu uneingeschränkten Passantenverkehr im Bereich der zu sichernden Fassade möglich macht.

Die Sicherungsmaßnahme **sollte unverzüglich vorgenommen werden**, weil es jederzeit zum Herabfallen kleinerer oder größerer Bruchstücke der Fassade kommen **kann**.