Sanierung „Mesnerhaus“ Neufahrn
Amtstermin mit dem BLfD und Unterer Denkmalschutzbehörde

Protokoll 005

vom 28.02.2018

Besprechung:
Donnerstag 28.02.2018 – 9:00-09:45, Vor-Ort-Termin Mesnerhaus Neufahrn

Teilnehmer:

Hr. Schöfer	Gemeinde Neufahrn, Bauamt	michael.schoefer@neufahrn.de
Hr. Wondra	Gemeinde Neufahrn, Bauamt	peter.wondra@neufahrn.de
Fr. Dr. Sahler	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege	hildegard.sahler@blfd.bayern.de
Fr. Grund	Untere Denkmalschutzbehörde	christine.grund@kreis-fs.de
Fr. Mörwald	Untere Denkmalschutzbehörde	beate.moerwald@kreis-fs.de
Hr. Schüller	Landkreis Freising, Kreisheimatpfleger	fritz.schueller@gmx.de
Hr. Eltschig	Brandl + Eltschig, IB Statik	eltschig@ibb-e.de
Hr. Müller	Brandl + Eltschig, IB Statik	mueller@ibb-e.de
Fr. Hullmann	Baubiologie Hullmann	mail@baubiologie-hullmann.de
Hr. Kaiser	IGS	info@igs-muenchen.de
Hr. Böck	Kirchenmaler Böck	florian.boeck@kirchenmaler-boeck.de
Hr. Fiedler	Fiedler + Partner, Architekturbüro	info@fiedler-und-partner.de
Hr. Wittmann	Fiedler + Partner, Architekturbüro	wittmann@fiedler-und-partner.de

Verteiler:
s.o. - zusätzlich Fr. Anzenberger, Hr. Lindauer, Hr. Riedner, Hr. Leonardy,

Abkürzungen:
BLfD Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
UDB Untere Denkmalschutzbehörde

Pkt.	Thema	verantwortlich	Termin
01.	**Vorstellen Entwurf | Sanierungskonzept** Vorstellen der Projektbeteiligten Vorstellen und Erläutern des Entwurfes mithilfe des Vorabzugs zur Eingabeplanung 26.02.18 (vorab verteilt an die UDB sowie BLfD) sowie eines Modells. - Außenaufzug, Fluchttreppe - Gestaltung Nordfassade - Sanierungskonzept innen - Putz- und Farbgebung außen	Fiedler+Partner	

02.	**Begutachtung Keller** <u>Gründung</u> Vorstellen der Zwischenergebnisse der statischen Nachberechnungen der vorhandenen Fundamente der Außenwände durch Hr. Eltschig mithilfe der bereits durchgeführten Sondierungsöffnungen → eine nachträgliche Befundung der Sondierungsöffnungen durch die Archäologie ist dringend notwendig → Hr. Lindauer soll für die Ergänzung der Bauforschung und des verformungsgerechten Bauaufmaßes im Keller beauftragt werden - die Einbindungstiefe des Kellermauerwerks beträgt teilweise nur 10cm. → der Grundbruchnachweis erbrachte bei 10cm Einbindung η = 200% - 300% → zur exakten Berechnung wird ein Bodengutachten benötigt, das IB Brandl+Eltschig wird dafür 3 Angebote einholen <u>Bestandsschutz</u> Ursprünglich waren keine Eingriffe in den Keller vorgesehen, somit wurde Bestandsschutz geltend gemacht. Für eine Beurteilung der Horizontalabdichtung und der Einbindetiefe der Fundamente wegen etwaiger Arbeiten an der Bodenplatte (Dämmung etc.) wurden punktuelle Schürfen vorgenommen. Dabei zeigte sich eine sehr geringe Einbindtiefe der Fundamente. Anhand von Vergleichsberechnungen (ohne exakte Kenntnisse der Bodenparameter) wurden deutliche Überschreitungen der Auslastungen der Grundbruchsicherheiten festgestellt. → es zeigte sich, dass durch die geringe Einbindetiefe keine rechnerische Standsicherheit bei Ansatz von üblichen Bodenkennwerten ermittelt werden konnte → das Thema Bestandschutz ist mit den Erkenntnissen aus der Vergleichsberechnung <u>nicht</u> mehr gegeben. → es wird ein Bodengutachten empfohlen → mglw. muss eine Unterfangung des Bestandmauerwerks erfolgen. → dies wird von Seiten des BLfD sehr kritisch eingeschätzt	Hr. Eltschig Fr. Dr. Sahler Hr. Eltschig Hr. Eltschig Hr. Eltschig Hr. Eltschig Fr. Dr. Sahler	

	- Fr. Dr. Sahler hat dabei angemerkt, dass Ihres Erachtens der Keller vom Nebenraum der Gaststätte erst nachträglich tiefer ausgehoben worden sein könnte und somit die Einbindetiefe der Fundamente nachträglich verschlechtert wurden.	Fr. Dr. Sahler	
	→ für eine abschließende Bewertung sind projektbezogene Bodenparameter erforderlich. → es wird empfohlen ein Bodengutachten durchzuführen und die Fundamente mit den ermittelten Bodenparametern neu zu bemessen. → aufbauend auf diesen Ergebnissen können weitere Maßnahmen (Herstellen des alten Kellerniveaus, Unterfangung, etc.) betrachtet und zur Diskussion gestellt werden.	Hr. Eltschig	
	→ Fr. Dr. Sahler schlägt vor im Anschluss an die Bauforschung und archäologischen Untersuchungen im Keller die Möglichkeit eines Anhebens des Kellerniveaus auf das möglicherweise ursprüngliche Niveau zu prüfen.	Fr. Dr. Sahler	
	<u>Abdichtung</u> zur Abdichtung des extrem feuchtebelasteten Mauerwerks wird neben einer vertikalen Abdichtung der erdberührten Wandflächen eine Horizontalsperre über die gesamten Wandquerschnitte der Kellerwände vorgeschlagen. - Unterfangung des Mauerwerks - besandete Metallplatten, welche in das Mauerwerk eingebracht werden - Injektionsverfahren wird eher kritisch bewertet	Hr. Eltschig Fiedler+Partner Hr. Kaiser	
	→ Fr. Dr. Sahler lehnt das Einbringen von Metallplatten in das Mauerwerk aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ab.	Fr. Dr. Sahler	
	Als flächige Horizontalabdichtung der Bodenplatte wird von Fr. Dr. Sahler das Aufbringen einer Lehmschicht vorgeschlagen. (Hersteller z.B. *DERNOTON*)	Fr. Dr. Sahler	
	→ der Wassergehalt kann dadurch gesenkt werden, es ist jedoch keine Horizontalabdichtung im Sinne der DIN	Hr. Eltschig	
	<u>Wandflächen Innen</u> Zur Festlegung der Sanierung der Innenwandflächen im Keller sollen von Hr. Böck Arbeitsmuster zur Abnahme des Zementputzes angefertigt werden. Die Befundung soll zeigen, ob sich unter dem Zementputz weitere erhaltungswürdige Putzschichten befinden, oder ob direkt Ziegelmauerwerk anschließt. Anschließend wird ein Konzept zur Sanierung der Innenwandflächen aufgestellt werden	Hr. Böck	

	<u>Lüftung</u> Zur Regulierung der Raumluftfeuchte wird der Einbau einer kontrollierten Lüftung im Keller empfohlen.	Fr. Dr. Sahler	
03.	**Putze und Farbfassungen Innen** <u>Innenwandflächen</u> Das am 19.2.18 vorab an die UDB sowie BLfD versendete Sanierungskonzept (Aktennotiz 31.1.18) wurde bezüglich des vorgeschlagenen Rückbaus in erheblichem Umfang der Putze an den Innenwandflächen von Fr. Dr. Sahler kritisch bewertet. - Hr. Böck erläutert aus Sicht des Restaurators den vorliegenden Befund der Putz- und Farbfassungen an den Innenwand- und Deckenflächen *(s. Befunddokumentation Kirchenmaler Böck – Juni 2017)* - Fr. Hullmann erläutert den baubiologischen Befund an den Innenwänden sowie Deckenflächen *(s. Untersuchung mikrobielle Belastung– August 2017)* → es wird auf den gravierenden mikrobiellen Befall hingewiesen - wichtig beim Umgang mit den Putzschichten ist die Tatsache, dass nicht nur der oberflächlich sichtbare mikrobielle Befall ein Gesundheitsrisiko darstellt, sondern auch tieferliegende oder makroskopisch nicht identifizierbare mikrobielle Kontaminationen. Im Falle von Mobilisierung und Inhalation mikrobieller Bestandteile sind gesundheitliche Wirkungen nicht auszuschließen, insbesondere für vorbelastete Personen. Gesundheitlich relevant sind sowohl kultivierbare Keime als auch tote Biomasse. Beständige erhöhte Bauteilfeuchte führt zudem zu einer Reaktivierung kultivierbarer Keime und erneutem Schimmel-Wachstum. → die neueren Putze sollen bis auf eine Leitschicht abgenommen werden - für diese Arbeiten muss eine fachkundige Firma beauftragt werden → anschließend muss die freigelegte Leitputzschicht auf mögliche mikrobielle Belastung untersucht werden → auf Grundlage dieses Befundes wird entschieden, ob ein Erhalt der ersten Putzschichten möglich ist. Als Endbeschichtung soll Kalk Verwendung finden. <u>Deckenflächen</u> - neben den Wandflächen sind auch die Deckenflächen großflächig beschädigt und mikrobiell befallen.	Fr. Dr. Sahler Hr. Böck Fr. Hullmann Fr. Sahler Fiedler+Partner Gemeinde Neufahrn Fr. Hullmann Fr. Dr. Sahler Fr. Hullmann Hr. Böck	

	→ neben den bisherigen Befundungen durch Hr. Böck und Fr. Hullmann soll zur genauen Schadensfeststellung eine Kartierung der Decken durch Hr. Böck erfolgen → auf Grundlage dieser soll entschieden werden, ob Teile des Deckenputzes/Putzträger erhalten werden können, oder ob der komplette Bereich abgenommen werden kann → Hr. Böck sowie Fr. Hullmann weisen darauf hin, dass höchstwahrscheinlich annähernd die komplette Decke über OG mikrobiell befallen ist und wahrscheinlich nur noch von den modernen Schienen der ehem. abgehängten Decke gehalten wird. Falls die Putzdecke nicht gehalten werden kann, werden auch Teile der zu erhaltenden Hohlkehle in Mitleidenschaft gezogen werden.	Hr. Böck Fr. Hullmann Hr. Böck	
04.	**Putze und Farbfassungen außen** - Hr. Böck erläutert aus Sicht des Restaurators den vorliegenden Befund der Putz- und Farbfassungen an den Außenwandflächen *(s. Befunddokumentation Kirchenmaler Böck – Juni 2017)* - anschließend Vorstellung der Putzmusterplatten für die Außenfassade **- Putzmusterplatte 1:** - Feinputz - graubraune Farbfassung orientiert sich an hist. Naturputz der 1. Bauphase *(16.Jh Karner mit Kapelle),* durch Ritzer abgesetztes weißes Kalkband - ursprüngliche Naturputzfassade nur noch an der Ostfassade nachweisbar. - auch in der 2. Bauphase *(um 1700 Erweiterung nach Norden u. Erhöhung der Kapelle)* wurde wiederum als Erstfassung eine Naturputzfassade mit Ritzungen und mit weißer Kalkfarbe abgesetzten Architekturteilen ausgeführt. **- Putzmusterplatte 2 – Bereich 1:** - Rauputz - orientiert sich am Spritzbewurf der 3. u. 4. Bauphase *(1893, 1835/57 Umbau zum Schulhaus, Erweiterung nach Süden)* - graubraune Farbfassung orientiert an hist. Naturputz der 1. u. 2. Bauphase, durch Ritzer abgesetztes weißes Kalkband	Hr. Böck Hr. Böck Hr. Böck Hr. Böck	

	Putzmusterplatte 2 – Bereich 2: - Rauputz - orientiert sich am Spritzbewurf der 3. u. 4. Bauphase *(1893, 1835/57 Umbau zum Schulhaus, Erweiterung nach Süden)* - altrosa Farbfassung orientiert sich an hist. rötlich grauer Farbfassung der 4. Bauphase *(1835/57 Erweiterung nach Süden)*	Hr. Böck	
	→ Frau Sahler würde sich bei Entscheidung über die Farbfassung an der 4. Bauphase orientieren, da diese die prägende Bauphase des jetzigen Erscheinungsbildes des Gebäudes darstellt. Somit spricht Sie sich für den altrosa Farbton aus. → eine weitere Spezifizierung des Farbtons muss zu einem späteren Zeitpunkt mit Farbmustern an der Fassade erfolgen.	Fr. Dr. Sahler	

	→ Bei der Art des Putzes spricht sich Fr. Dr. Sahler für Rauputz- sowie Feinputzflächen an der Außenfassade aus. An der Westfassade, an welcher auch während der 3. u. 4. Bauphase rauer Spritzbewurf angebracht war, soll Rauputz Anwendung finden. Die restlichen Fassaden (Nord, Ost, Süd) sollen mit Feinputz versehen werden. → Die Gaubenaußenseiten des Zwerchhauses sollen in Feinputz ausgeführt werden	Fr. Dr. Sahler	
05.	**Gestaltung Nordfassade**		
	- Bei der Gestaltung der Nordfassade soll durch zwei neue Fenster ein symmetrisches Erscheinungsbild erzeugt werden. *(siehe Vorabzug Eingabeplanung 26.02.18)* - im EG soll dafür eine bestehende Fensteröffnung *(Ende 18.Jh)* wieder geöffnet werden - im OG muss für das zusätzliche Fenster eine neue Öffnung in das Bestandsmauerwerk der 2. Bauphase *(1699?)* gebrochen werden.	Fiedler+Partner	
	→ Fr. Dr. Sahler stimmt beiden neuen Fensteröffnungen an der Nordfassade zu	Fr. Dr. Sahler	

06.	**Aufzug / Fluchttreppe / Bestandstreppe**		
	- Vorstellen des geplanten Außenaufzugs sowie der Fluchttreppe. Beide befinden sich jeweils in an die Ostfassade gesetzten Glaskuben. *(siehe Vorabzug Eingabeplanung 26.02.18)*	Fiedler+Partner	
	- Fr. Dr. Sahler lehnt die Positionierung zweier Glaskuben an der Ostfassade von Seiten des BLfD ab → Begründung: - es wird aus gestalterischen Gründen nur <u>einem</u> Glaskörper im südlichen Bereich der Ostfassade, in der ersten Fensterachse von Süden zugestimmt - die geplante Positionierung des Aufzugturmes in der zweiten Fensterachse von Süden wurde aus Gründen der damit einhergehenden Zerstörung von Bausubstanz der 1. Bauphase (*16.Jh, Kapellenbau)* abgelehnt. In der zweiten Fensterachse von Süden müssten für die Erschließung des EG und OG durch den Aufzug im Brüstungsbereich unter den Fenstern Mauerwerk inkl. Putzschichten aus der 1. Bauphase abgebrochen werden.	Fr. Dr. Sahler	
	→ Fr. Dr. Sahler stimmt einem Außenaufzug als Metall-Glas-Turm in der ersten Fensterachse von Süden an der Ostfassade zu	Fr. Dr. Sahler	
	→ durch die einzig mögliche Variante der barrierefreien Erschließung des Gebäudes durch einen Außenaufzug in der <u>ersten Fensterachse von Süden</u> muss der geplante Grundriss im EG grundlegend überarbeitet werden. Dabei ist auch zu prüfen, ob ein barrierefreies WC weiterhin möglich ist.	Fiedler+Partner	
	→ es wurde von Fiedler+Partner darauf hingewiesen, dass durch das Wegfallen der Fluchttreppe an der Ostfassade strengere Auflagen des Brandschutzes an das Gebäude, besonders im Treppenhaus resultieren.	Fiedler+Partner	
	---------- <u>historische Holztreppe</u> der geplante Rückbau der durch den Brand stark zerstörten Holztreppe vom OG ins DG wurde aus Zeitgründen nicht diskutiert		

07.	**Nächste Schritte**		
	- Nachbefundung der Sondierungsöffnungen im EG sowie im Keller durch die Archäologie → Beauftragung des Archäologischen Büros Anzenberg & Leicht	Fiedler+Partner Gemeinde Neufahrn	
	- Ergänzung der Bauaufnahme und Bauforschung im Keller → Beauftragung von Hr. Lindauer	Fiedler+Partner Gemeinde Neufahrn	
	- Einholen von 3 Angeboten für das Bodengutachten → Beauftragung des Bodengutachters	IB Brandl+Eltschig Gemeinde Neufahrn	
	- im Anschluss an das Bodengutachten Erstellen eines Grundbruchnachweises. Neben der Variante des derzeitigen Kellerniveaus, Berechnung einer weiteren Variante mit angenommener Erhöhung des Kellerbodens auf das historische Niveau.	IB Brandl+Eltschig	
	- Anfertigen einer Schadenskartierung der Decke ü. EG und OG	IB Brandl+Eltschig	
	- Herstellen eines Musters zur Abnahme des Putzes bis zu einer tragfähigen Leitschicht im EG und OG	Hr. Böck	
	→ anschließend Beauftragung eines Maurers mit Spezialkenntnissen im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz zur Abnahme der gesamten Putzfläche bis zur definierten tragfähigen Leitputzschicht	Fiedler+Partner Gemeinde Neufahrn	
	- Befundung des Putzes im Keller an mehreren aussagekräftigen Positionen	Hr. Böck	
	- Herstellen eines Musters zur Abnahme des Zementputzes im Keller	Hr. Böck	
	- Überarbeitung des Entwurfes mit Außenaufzug in der ersten Fensterachse von Süden an der Ostfassade - Überprüfung der Archivnutzung im EG - Überprüfung der Machbarkeit einer barrierefreien Erschließung im EG und OG - Überprüfung der Machbarkeit eines barrierefreien WC´s im EG - Überprüfung der brandschutztechnischen Auswirkungen auf das Gebäude durch das Wegfallen der Fluchttreppe an der Ostfassade	Fiedler+Partner K33 Brandschutz	

Verfasser: i. A. Matthias Wittmann, Freising 28.02.18