

Derbystraße 10
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Telefon: 0 84 41/ 40 41-0
Telefax: 0 84 41/ 40 41-42
E-Mail: buero-bergmann@t-online.de
Internet: buero-bergmann.com

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

**- Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2**

**4. Januar 2018
952DE02GK**

Objekt: Wagnergasse 2 - 6
84034 Landshut

Bauherr: Bauforum
Architekten & Ingenieure
Innere Regensburger Straße 5-6
84034 Landshut

Auftraggeber: Stadt Landshut
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

**Statisch-konstruktive
Beurteilung:** Büro Bergmann GmbH
Derbystraße 10
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Auftrag vom: 27. November 2017

Geschäftsführender Gesellschafter
Matthias Götz
Dipl.-Ing. Architekt, Master of
Engineering - Building Conservation

Gesellschafter
Thomas Falz
Prokurist, Dipl.-Ing. Bauingenieur

Eva-Maria Hopper
Prokuristin, Dipl.-Ing. Architektin
Master of Arts Denkmalpflege

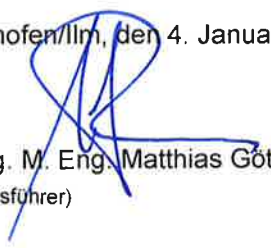
Gunter Köster
Prokurist, Dipl.-Ing. Bauingenieur

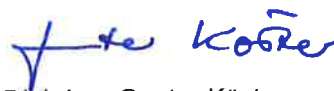
Dr.-Ing. Norbert Bergmann
Bauingenieur

Dorothee Köster
Dipl.-Ing. Architektin

Andrea Moser
Dipl.-Ing. Architektin

Pfaffenhofen/Ilm, den 4. Januar 2018


Dipl.-Ing. M. Eng. Matthias Götz
(Geschäftsführer)


Dipl.-Ing. Gunter Köster
(Sachbearbeiter)

Anlass und Inhalt

Für die drei denkmalgeschützten Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut wurde durch das Büro Bergmann im Oktober 2016 eine statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit ausgearbeitet. In Folge der Stadt-ratsentscheidung zum Abbruchantrag wurden im Frühjahr 2017 die Anwesen Wagnergasse 4 und 6 sowie das Rückgebäude der Wagnergasse 2 vollständig abgebrochen. Das Hauptgebäude Wagnergasse 2 blieb vorerst erhalten und wurde noch vor dem Abbruch der Nachbargebäude mit provisorischen Sicherungen stabilisiert. Nach der Beräumung der Grundstücke sind im Auftrag des Eigentümers weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund deren Ergebnisse soll nun die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes Wagnergasse 2 erneut bewertet werden. Neben den bisherigen Untersuchungen und Auswertung der neuen Baugrunduntersuchung wurde hierfür am 29.11.2017 eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes im derzeitigen Zustand durchgeführt.

Der vorliegende Bericht enthält folgende Unterlagen:

Anlage 1: Fotodokumentation

Zu den Gebäuden liegen folgende Unterlagen vor:

- Verformungsgerechtes Aufmaß
Oliver Lindauer
März 2015
- Dendrochronologische Baualtersbestimmung
Friederike Gschwind
30.09.2013
- Statisch-konstruktive Bestandsuntersuchung
BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH
18. Dezember 2015
- Baugrunduntersuchung - Geotechnischer Kurzbericht
TBU Geotechnik GmbH
18.08.2015
- Ergänzende Baugrunduntersuchung
TBU Geotechnik GmbH
14.07.2017

In der statisch-konstruktiven Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit vom 26.10.2016 sind zu allen drei Gebäuden Beschreibungen, Fotodokumentationen und Planunterlagen enthalten. Für das verbliebene Hauptgebäude Wagnergasse 2 behalten diese Unterlagen Ihre Gültigkeit, sofern im Folgenden nicht anders aufgeführt. Der Übersicht halber werden im vorliegenden Bericht die betreffenden Beschreibungen für den verbliebenen Gebäudeteil wiederholt und durch neue Erkenntnisse ergänzt.

Bauwerksbeschreibung

Die Gebäude Wagnergasse 2 ("Bäckerhaus"), 4 ("Kaiser-Metzgerhaus") und 6 ("Huber-Färberhaus") werden mit der umliegenden Bebauung 1549 erstmals erwähnt. Der Gebäudebestand gehört somit zur ersten festen Bebauung der vor der Stadt gelegenen Handwerkersiedlung. Zur Baugeschichte der Gebäude sind bislang keine Archivalien bekannt. Dendroproben aus den Gebäuden Wagnergasse 2 und Wagnergasse 4 konnten nicht ausgewertet werden. Im Gebäude Wagnergasse 6 konnten mehrere Balken im Hauptgebäude und im hofseitigen Anbau dendrochronologisch um 1560 datiert werden. Beobachtungen vor Ort lassen erkennen, dass zu diesem Zeitpunkt zumindest das Gebäude Wagnergasse 4 bereits bestand.

Alle drei Gebäude sind als Mauerwerksbauten aus Ziegeln mit Holzbalkendecken errichtet. Sie gliedern sich jeweils in ein straßenseitiges Vordergebäude und hofseitige Anbauten.

Die giebelständige Häuserzeile liegt zwischen der Wagnergasse und der kleinen Isar. Knapp oberhalb der Gebäude mündet ein Stadtbach in die kleine Isar. Die den Hof begrenzende Ufermauer wurde nach einem Teileinsturz beim Hochwasser 1940 als Gewichtsstützmauer in Beton erneuert. Damals sind auch die hofseitigen Anbauten teilweise eingestürzt.

Wagnergasse 2

Das Gebäude Wagnergasse 2 wurde als breitgelagerter eingeschossiger Satteldachbau errichtet. Der straßenseitige Giebel zeigt noch die Giebelzinnen der Renaissancezeit. Die Fassadenöffnungen im Erdgeschoss zu beiden Seiten des Hauseingangs wurden durch Schaufenstereinbauten verändert. Das Gebäude Wagnergasse 2 grenzt mit einer Kommunnwand an das nach dem 2. Weltkrieg in reduzierter Höhe erneuerte Eckgebäude zum Bismarckplatz. Bis zum aktuellen Abbruch war zum zweigeschossigen Gebäude Wagnergasse 4 eine überdeckte Reihe vorhanden.

Der hofseitige Anbau war als zweigeschossiges Gebäude mit geringeren Raumhöhen errichtet. Die als Sparwand ausgeführte Giebelwand zwischen den beiden Satteldächern von Haupthaus und abgebrochenem Rückgebäude überragt das Hauptdach um etwa einen Meter.

Das Dachwerk ist als dreigeschossiges Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl im unteren Dachgeschoss ausgeführt. Beim späteren Einbau von ausgemauerten Abseitenwänden im unteren Dachgeschoss wurden die Kopfbänder zwischen liegenden Stuhlsäulen und Spannriegeln ausgebaut. Mit dem Abbruch des Hinterhauses wurde der Treppenaufgang in die oberen Dachgeschosse entfernt. Eine erneute Begehung der oberen Dachgeschosse war deshalb nicht mehr möglich.

Die Decke über dem Erdgeschoss bildet zugleich die Zerrbalkenlage des Dachwerks. An der südwestlichen Traufe wurde die Dachkonstruktion bei früheren Reparaturen durch Kürzen der geschädigten Zerrbalken und den Einbau zusätzlicher Deckenbalken und Überzüge sowie den Einbau einer Fußschwelle verändert. Die Traufe war hier zuletzt als Kehle über der engen Reihe zum Nachbarhaus Wagnergasse 4 ausgeführt und wurde im Zuge des Abbruchs provisorisch mit Folie geschlossen.

Im Zuge der Sicherungsmaßnahmen wurden Teilflächen der jüngeren Putzdecken im Erdgeschoss entfernt. Entgegen der bisherigen Annahme sind in der Decke über dem Erdgeschoss noch wesentliche Teile der bauzeitlichen Zerrbalken mit profilierten Balken vorhanden. Über dem nordöstlichen Raum haben sich zudem die originalen Kassettendecken aus in Nuten eingeschobenen Holztafeln und profilierten Deckleisten erhalten. Mit Anbringung der neuzeitlichen Putzdecke wurde hier unter der Kassettendecke eine Balkenlage aus Rundhölzern eingezogen. Die Profilierungen der Zerrbalken enden jeweils vor den Längswänden in geschnitzten Kehlungen. Über dem Mittelflur war offensichtlich keine Kassettendecke ausgeführt.

Der Keller in der nordwestlichen Gebäudeecke wurde vermutlich erst in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts als Luftschutzraum angelegt. Die unregelmäßigen Kellerwände zeigen das im Zuge des Kellereinbaus freigelegte Fundamentmauerwerk. Der Keller wird von einer ausbetonierten Stahlträgerdecke überdeckt.

Schäden und Mängel

Das verbliebene Hauptgebäude Wagnergasse 2 weist folgende gravierende statisch-konstruktiven Schäden und Mängel auf (vgl. Anlage 1: Fotodokumentation):

Durch ungleichförmige Setzungen haben sich in den Wänden erhebliche Risse gebildet. An vielen Stellen sind die Wandquerschnitte durchtrennt oder der Mauerwerksverband zerrüttet. Auffälligerweise konzentrieren sich die Setzungen in der Mitte des Gebäudes. Die Kellerdecke weist ein deutliches Gefälle zur Gebäudemitte auf. Die südwestliche Aussenwand ist im Kellergeschoss und Erdgeschoss durch nachträgliche Öffnungen stark geschwächt. Hier zeigt sich in der Türöffnung im Erdgeschoss ein Höhenversatz von etwa zwei Dezimetern. Wiederholte Ausbesserungen des Mauerwerks mit Zementmörtel belegen anhaltende Setzungsbewegungen auch in jüngerer Zeit. Nach dem Abbruch angebrachte Rissmonitore über den Rissen aus mit Markierungen versehenen Lattenstücken belegen weitere Rissvergrößerungen von mehreren Millimetern in den letzten Monaten. Das Rissebild, der Verlauf der Lagerfugen im Mauerwerk sowie die Verformungen an den Decken und Ausbauten lassen maximale Vertikalverformungen von ca. 50 cm in der Gebäudemitte erkennen.

Unter der Kellerdecke ist eine horizontale klaffende Fuge vorhanden. Das Mauerwerk der nordwestlichen Kellerwand ist neben dem nachträglichen - Durchbruch ausgebrochen. Durch fehlende Auflast infolge der Fundamentsetzungen hält das Kellermauerwerk dem Erddruck nicht mehr stand.

Unter den straßenseitigen Fassaden und der Giebelwand zum ehemaligen hofseitigen Anbau sind deutlich geringere Setzungen eingetreten. Durch die Setzungsmulde im Gebäudekern hat sich die straßenseitige Giebelwand vollständig von den Längswänden abgelöst und steht weitgehend frei.

Die Stahlträger in der Decke über dem Kellerraum sind soweit korrodiert, dass die Tragfähigkeit reduziert ist.

Die Dachdeckung ist schadhaft. Insbesondere an den Firstpunkten und Wandanschlüssen ist die Dachdeckung offen, teils rutscht die Lattung ab. Die Dachtraufen sind verschuttet und vermüllt. Unter dem Schutt sind große Schäden zu erwarten. Durch eindringende Feuchtigkeit und nachfolgenden Pilzbefall sind an einigen Holzbauteilen schwere Schäden eingetreten. An der nordöstlichen Traufe scheint sich der Dachfußpunkt trotz Schäden noch in der originalen Form mit Fünfkantschwelle erhalten zu haben. Ein abgesackter Zerrbalken wird hier durch ein aus der Wand auskragendes Stahlprofil unterstützt. An der südwestlichen Traufe wurde neben Braunfäule auch ein Befall durch den Echten Hausschwamm (*Serpula lacrymans*) festgestellt. Hier sind die vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eingezogenen Deckenbalken bereits wieder zerstört und deutlich abgesackt.

Trotz einiger Undichtigkeiten am Dachfirst sind an den Gespärren im oberen Teil des Dachwerks bislang nur geringe Schäden eingetreten.

An den auf der Zerrbalkenlage stehenden Innenwänden im Dachgeschoss sind ebenfalls große Verformungen eingetreten. Insbesondere die südwestliche Abseitenwand ist stark gerissen und hängt zur Gebäudemitte sichtbar durch.

Notsicherungen

Das verbliebene Gebäude ist nicht mehr standsicher. Zur Vermeidung unkontrollierter Einstürze und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum wurden im Zuge des Abbruchs folgende Notsicherungen durchgeführt (vgl. Anlage 1: Fotodokumentation):

Die Decke über dem EG wurde mit mehreren Stützenreihen mit Lastverteilerbalken abgefangen. Die Abstützung setzen sich bis in den Keller fort. Die Kehlbalkeanlage wurde entlang der beiden Abseitenwände unterstützt. Die Unterstützungen sind in Gebäudelängsrichtung als Fachwerke ausgesteift. Die Giebelwände von Wagnergasse 2 wurden durch rückgeankerte Gurtungen gesichert. Vor dem Verfüllen des angrenzenden Kellers im abgebrochenen Nachbargebäude wurde die Öffnung mit Balken ausgefüllt.

Vor dem Gebäude wurde ein Schutzgerüst mit Fußgängerschutz tunnel aufgestellt.

Die eingebauten Notsicherungen sind nicht in der Lage, die anhaltenden Setzungsbewegungen aufzuhalten. Mit weiteren Bauwerksbewegungen ist zu rechnen. Eine regelmäßige Kontrolle des Bauwerks wird daher dringend empfohlen. Erforderlichenfalls sind weitere Notsicherungen einzubauen.

Beim Abbruch des an die nordöstliche Kommunwand anschließenden Eckgebäudes zum Bismarckplatz können weitere Sicherungen erforderlich werden.

Baugrundsondierungen

Die Baugrunduntersuchungen der TBU Geotechnik GmbH vom August 2015 wurden in der statisch-konstruktiven Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit vom Oktober 2016 ausgewertet und in Übersichtsplänen dargestellt. Mit der ergänzenden Baugrunduntersuchung vom Juli 2017 wurden keine grundlegend neuen Erkenntnisse gewonnen. Die beiden neuen, mit Abstand zum verbliebenen Gebäudeteil ausgeführten Aufschlussbohrungen fügen sich in die bisherigen Ergebnisse ein. Auf eine Aktualisierung der Übersichtspläne wird daher verzichtet.

In den beiden Untersuchungskampagnen vor und nach dem Teilabbruch wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen mit bis zu 12 m Tiefe und 14 Rammsondierungen innerhalb und außerhalb der Gebäude durchgeführt.

Gemessen vom Erdgeschossniveau wurden bis in 1,8 m bis 3,5 m Tiefe gering tragfähige Auffüllungen angetroffen. Dies korrespondiert etwa mit den Kellerhöhen. Darunter stehen bis zu einer Tiefe von 2,7 m bis 4,0 m, vereinzelt bis 5,7 m setzungsempfindliche Schluffe von vorwiegend weicher Konsistenz mit organischen Einlagerungen an. Erst die darunter anstehenden sandig-schluffigen Kiese in dichter Lagerung sind als Gründungsniveau geeignet.

Das Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen in ca. 4,8 bis 5,5 m Tiefe angetroffen. Der mit der Isar korrespondierende Grundwasserspiegel unterliegt starken Schwankungen.

Die mit den Baugrunduntersuchungen erkundeten Bodenschichten geben keine ausreichende Erklärung für die sehr ungleichförmigen Setzungen mit einer Konzentration in der Mitte der Vordergebäude. Auch ist nicht erkennbar, warum der Setzungsprozess sich in den letzten Jahrzehnten nachweislich beschleunigt hat.

Bislang liegen keine Erkenntnisse über die Beschaffenheit der vorhandenen Fundamente vor. Offensichtlich sind die Giebelwände deutlich besser gegründet als die Außenwand. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Setzungen zwischen etwa 10 cm und 50 cm kann vermutet werden, dass die Bauteile in unterschiedlichen Höhenlagen oder mit unterschiedlichen Fundamentierungen gegründet wurden. Eine Erklärung wären partiell oder in unterschiedlichen Höhenlagen vorhandene hölzerne Pfahlgründungen, deren Zerstörung mit einem Absinken des Grundwasserspiegels eingetreten ist. Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel zur Erbauungszeit liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß ist jedoch von einem langfristigen Absinken des Grundwasserstandes auszugehen.

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit

Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952GA03GK

4. Januar 2018

Seite 6 / 7

Maßnahmen zur statisch-konstruktiven Instandsetzung

Für einen Erhalt des Gebäudes Wagnergasse 2 werden folgende wesentliche Baumaßnahmen zur statisch-konstruktiven Instandsetzung erforderlich:

Das Gebäude muss weiter entschuttet werden. Nachträgliche Ausbauten und Verkleidungen müssen weitgehend rückgebaut werden.

Sämtliche tragenden Wände (Aussenwände, Flurwände) müssen bis auf die dicht gelagerten Kiese nachgegründet werden. Aufgrund der erforderlichen Gründungstiefe kommen ausschließlich Verfahren des Spezialtiefbaus in Frage (Mikropfähle mit Streichbalken, Hochdruckinjektionen). Vor der Festlegung des Verfahrens wäre eine weitere Klärung der vorhandenen Fundamentierungen erforderlich.

Während der Nachgründung müssen die Bauteile zusätzlich bauprovisorisch stabilisiert werden.

Die Kellerdecke muss erneuert werden. Es wäre zu überlegen, ob der erst nachträglich eingefügte Kellerraum aufgegeben und verfüllt werden kann. Hierdurch wären wesentliche Erleichterungen bei der Nachgründung möglich.

Zur Vergleichmäßigung der Verformungen und Abdichtung gegen das Erdreich sollten Bodenplatten mit kraftschlüssigem Anschluss an die Wände eingebaut werden.

Das tragende Mauerwerk der Wände muss umfassend repariert werden. Je nach Schadensumfang kann dies durch Rissverpressungen mit Trasskalk-Verpressmörtel, eine handwerkliche Überarbeitung mit Nachverfugen oder einen partiellen Austausch erfolgen.

Sowohl im Mauerwerk als auch an den Holzbauteilen muss eine Bekämpfung des Echten Hausschwamms erfolgen. Hierzu wäre der Einsatz des Heißluftverfahrens zu prüfen. Stärker befallene Mauerpartien müssen ausgetauscht werden. Befallene Holzbauteile müssen rückgeschnitten und repariert werden.

Alle Dachdeckungen, Dachanschlüsse und Dachentwässerungen müssen erneuert werden.

Die ursprünglichen Dach- und Deckenkonstruktionen sollten wiederhergestellt werden. Alle geschädigten Bauteile sollten repariert werden. Entfernte Bauteile und provisorische Reparaturen sind zu erneuern. Hierbei wäre eine anteilige Rückverformung des Dachwerks und der Decken möglich. Die verwendeten Balkenquerschnitte ermöglichen weitgehend eine querschnittsgleiche Reparatur. Zerstörte Zerrbalkenköpfe können zum Erhalt der Kassettendecken mit Schlitzblechverbindungen verlängert werden.

Auf den Deckenbalkenlagen sollten die vorhandenen Dielenböden ausgebessert oder neue Dielenböden eingebaut werden. Diese könnten bereichsweise als Deckenscheiben ausgebildet werden. Zur Sicherung der Giebelwände müssen Rückankerungen eingebaut werden.

Instandsetzungsaufwand

Aus statisch-konstruktiver Sicht ist eine Instandsetzung des Gebäudes Wagnergasse 2 generell machbar. Der Aufwand zur Instandsetzung der einzelnen Bauteile ist jedoch wesentlich von deren Schäden abhängig und bedingt ein unterschiedliches Maß an Verlusten der originalen Bausubstanz. In der statisch-konstruktiven Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit vom Oktober 2016 wurde in Übersichtsplänen der Instandsetzungsaufwand anhand von farbigen Kennzeichnungen klassifiziert:

- grün
Als geringer Instandsetzungsaufwand sind kleine Reparaturen unter weitgehender Beibehaltung der originalen Bausubstanz zu verstehen.
- orange
Bei einem mittleren Instandsetzungsaufwand werden Reparaturen mit teilweiseem Austausch der originalen Bauteile erforderlich.
- rot
Ein hoher Instandsetzungsaufwand bedingt einen teilweisen Ersatz der originalen Bauteile.
- schwarz
Bei umfassend zerstörten oder schwammbefallenen Bauteilen ist ein vollständiger Austausch erforderlich.

Die erneute Begehung hat die bisherigen Beobachtungen bestätigt. Für den verbliebenen Gebäudeteil der Wagnergasse 2 haben diese Pläne nach wie ihre Gültigkeit.

Eine realistische Einschätzung der Sanierungskosten ist zum derzeitigen Wissensstand nicht möglich. Hierzu wäre einer umfassende Vorplanung sowohl unter Einbeziehung der künftigen Nutzung als auch mit einer Entwicklung eines restauratorischen Konzeptes zur Erhaltung der Oberflächen erforderlich.

Fazit

Aus statisch-konstruktiver Sicht ist das Gebäude Wagnergasse 2 sanierungsfähig. Der hierfür erforderliche Aufwand ist jedoch sehr hoch. Insbesondere für die Nachgründung der bis zu einem halben Meter abgesackten Längswände ist ein hoher technischer Aufwand zu erwarten. Prinzipiell ist im Zuge der Nachgründung auch eine neue Unterkellerung möglich.

Eine Erhaltung nur der straßenseitigen Giebelfassade bei einem Abbruch des restlichen Gebäudes ist ebenfalls möglich. In diesem Fall müsste der Giebel im Bauzustand über ein vor der Fassade stehendes Stützgerüst stabilisiert werden. Die Nachgründung der Fassade könnte dann im Zuge der Baugrubensicherung für den Neubau ausgeführt werden. Bei dieser Variante ist eine Unterkellerung bis an die Giebelfassade möglich.

Als Zwischenlösung wäre ggf. eine Zerlegung und ein Wiederaufbau des reparierten Dachwerks auf erneuerten Erdgeschosswänden bei Erhaltung des straßenseitigen Giebels möglich.

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 1 / 8

Bild 1: 952_0325a

Wagnergasse 2 - 6: Ansicht von Nordost vor Abbruch von Wagnergasse 2 und 4

Das Gebäude Wagnergasse 2 grenzt mit einer Kommunwand an das nach dem 2. Weltkrieg in reduzierter Höhe erneuerte Eckgebäude zum Bismarckplatz und mit einer überdeckten Reihe an das zweigeschossige Gebäude Wagnergasse 4. Die Fassade von Wagnergasse 2 besitzt noch die bauzeitlichen Giebelzinnen aus dem 16. Jahrhundert.



Bild 2: 952_0402a

Wagnergasse 2: Ansicht von Norden

Vor Abbruch der Nachbargebäude Wagnergasse 4 und 6 wurde die Giebelwand von Wagnergasse 2 durch rückgeankerte Gurturen gesichert. Vor dem Gebäude wurde ein Schutzgerüst mit Fußgängerschutz tunnel aufgestellt.



Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 2 / 8



Bild 3: 952_0397a

Wagnergasse 2: Ansicht von Süden

Beim Abbruch der überdeckten Reihe zu Wagnergasse 4 wurde die südwestliche Traufe provisorisch mit Folie abgedichtet. Die Giebelwand zum abgebrochenen Rückgebäude überragt das Satteldach des Hauptgebäudes um etwa einen Meter.



Bild 4: 952_0338a

Wagnergasse 2: Ansicht von Südosten

Mit dem Abbruch des Hinterhauses wurde der Treppenaufgang in die oberen Dachgeschosse entfernt. Die Wand wurde mit rückgeankerten Gurtungen gesichert.

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 3 / 8



Bild 3: 952_0398a

Wagnergasse 2: südwestliche Traufwand

Der Fugen- und Rissverlauf an der südwestlichen Traufwand lässt Setzungen von mehreren Dezimetern in der Gebäudemitte erkennen. Die straßenseitige Giebelwand hat sich von der Traufwand vollständig abgelöst (siehe Pfeil). Im modernen Türdurchgang zeigt sich ein deutlicher Höhenversatz.



Bild 4: 952_0333a

Wagnergasse 2: südwestliche Traufwand

Mit der Sicherung wurden Rissmonitore aus aufgeschraubten Latten angebracht. Bleistiftmarkierungen signalisieren eine Rissvergrößerung unter dem Fenster neben der rückwärtigen Giebelwand von mehreren Millimetern seit deren Anbringung (siehe Pfeile).

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 4 / 8



Bild 5: 952_0340a

Wagnergasse 2: südwestliche Kellerwand

Die südwestliche Kellerwand ist durch eine nachträglich angelegte Öffnung wesentlich geschwächt. Vor dem Verfüllen des angrenzenden Kellers im abgebrochenen Nachbargebäude wurde die Öffnung mit Balken ausgefüllt.



Bild 6: 952_0342a

Wagnergasse 2: südwestliche Kellerwand

Am Sturz der Öffnung sind neuere Bewegungen ablesbar. Unter der Kellerdecke ist eine horizontale klaffende Fuge vorhanden (siehe Pfeil).

Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 5 / 8

Bild 7: 952_0346a

Wagnergasse 2: EG-Raum Südwest

Entlang der südwestlichen Traufe sind schwere Holzschäden durch den Echten Hausschwamm vorhanden. Die Decke über dem EG wurde mit mehreren Stützenreihen abgefangen. Die Abstützungen setzen sich bis in den Keller fort.



Bild 8: 952_0356a

Wagnergasse 2: EG-Raum Südwest

Nach örtlicher Entfernung der Deckenverkleidungen ist die ursprüngliche Konstruktion mit profilierten Zerrbalken erkennbar: Diese wurden bei früheren Reparaturen gekürzt und mit Verbolzungen an einen Überzug hinter der Abseitenmauer angeschlossen (siehe Pfeile). Der Überzug ruht auf zusätzlich eingezogenen Deckenbalken und einzelnen Stahlträgern.



Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 6 / 8

Bild 9: 952_0379a

Wagnergasse 2: EG-Raum Nordost

Bei der Sicherung wurden auch über dem nordöstlichen Raum große Teile der verputzten Deckenuntersicht entfernt. Hier hat sich die Zerrbalkenlage mit bauzeitlicher Kassetendecke weitgehend erhalten.



Bild 10: 952_0389a

Wagnergasse 2: EG-Raum Nordost

Die Zerrbalkenköpfe sind am Auflager auf der Traufwand durch Fäulnis geschädigt. Ein Zerrbalken wird durch ein aus der Wand auskragendes Stahlprofil unterstützt (siehe Pfeil). Zur Anbringung der Putzdecke wurde eine Balkenlage aus Rundhölzern einge-zogen.



Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 7 / 8

Bild 11: 952_0384a

Wagnergasse 2: EG-Raum Nordost

Für die Kassettendecke sind Holztafeln in die Nuten der profilierten Zerrbalken eingeschoben. Die Fugen zwischen den Holztafeln sind mit Profileleisten abgedeckt. Die Profilierungen der Zerrbalken enden vor den Längswänden jeweils in geschnitzten Kehlungen (siehe Pfeil).



Bild 12: 952_0367a

Wagnergasse 2: DG-Raum Nordost

Die Nut im Zerrbalken endet über der südwestlichen Flurwand (siehe Pfeil). Offensichtlich wurde über dem Mittelflur keine Kassettendecke ausgeführt. Neben dem Zerrbalken liegt einer der nachträglich eingelegten Deckenbalken.



Gebäude Wagnergasse 2 - 6 in Landshut

- Fotodokumentation zur statisch-konstruktiven Beurteilung der Sanierungsfähigkeit
- Ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2

952FD02GK

4. Januar 2018

Seite 8 / 8

Bild 13: 952_0391a

Wagnergasse 2: Abseite Nordost

Durch eine Deckenöffnung zur nordöstlichen Abseite ist die bauzeitliche Konstruktion des Dachfußpunktes zu erkennen. Der liegende Stuhl ruht auf einer Fünfkantschwelle. Die Schwelle ist untermauert.



Bild 14: 952_0361a

Wagnergasse 2: DG-Raum Südwest

Die Kehlbalckenlage wurde entlang der beiden Abseitenwände unterstützt. Die südwestliche Abseitenwand ist stark gerissen und hängt zur Gebäudemitte sichtbar durch.

