

Prof. Bartram und Partner
Beratende Ingenieure für Bauwesen

Molkereistraße 60 28870 Ottersberg-Fischerhude
Tel. 0 42 93 - 78 60 44
E-Mail: bartram@bartram-partner.de

Protokoll mit gutachterlicher Stellungnahme

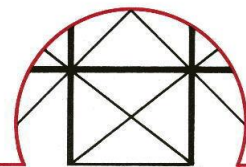
Haus des Gastes Meerkwai 1a 25946 Nebel



Seiten
1 – 6

Datum
21.07.2023

Bearbeiter
Bartram



Protokoll

der Ortsbegehung „Haus des Gastes“, Meerkwai 1a, 25946 Nebel am 15.07.2023

Anwesende: Herr Vogel
Herr Bartram

Restaurator Fa Bodo Vogel
Büro Prof Bartram und Partner

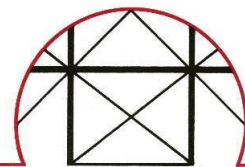
Das „Haus des Gastes“ wurde 1905 erbaut. Die Villa diente als Sanatorium vor allem klinischen Zwecken.



Das Gebäude war damals schon mit Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dreigeschossig geplant worden. Der vorhandene Turm ist ebenfalls nur dreigeschossig, da dessen Dach nicht für eine Nutzung ausgebaut wurde. Das Gebäude ist unterkellert.



Das Haus wurde in damals üblicher Massivbauweise gebaut, Wände gemauert, Geschosdecken und Dachkonstruktion in Holz, ebenfalls die Treppen.

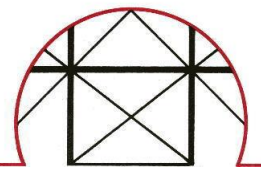


Die Kellerdecke ist massiv ausgeführt, größtenteils als schiefe Kappen in Stahlträgern.



In den 50er bzw. 60er Jahren kamen an der Ostseite ein unterkellertes eingeschossiger und an der Südseite ein zweigeschossiger Anbau hinzu.





Die Erdgeschossesebene, d.h. Oberkante Kellerdecke liegt etwa 1,15m über Gelände und geschätzt somit etwa 20 cm über der Deichkrone

Nach einigen Besitzerwechseln ging das Gebäude 1986 in das Eigentum der Gemeinde Nebel über. Genutzt wird das Gebäude heute durch den Bürgermeister, durch die Amrum Touristik Nebel, sowie lt. Angabe für Räume mit Schlafmöglichkeiten für Saisonkräfte (Rettungsschwimmer, Polizei u. dergl.)

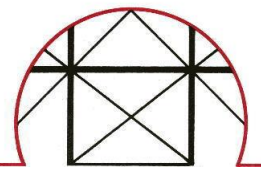
Im Keller sind noch öffentliche Toiletten untergebracht.



Bei der Begehung am 17.07.2023 wurde festgestellt, dass es zwar einen großen Sanierungsstau gibt, aber die nach Augenschein einsehbare Bausubstanz im Großen und Ganzen in Ordnung ist. Begangen wurde das Gebäude insbesondere von außen, von innen natürlich nur der öffentlich zugängliche Bereich, Flure, Treppenraum, Lesezimmer, Toiletten.

In der Außenfassade sind einige Risse zu erkennen, die ihre Ursache nicht in Setzungen haben. Der Fassadenanstrich ist eine sehr dichte, wasser- und dampfundurchlässige Beschichtung. Der Diffusionsvorgang von innen nach außen wird unterbunden, was zum Aufplatzen von Putz und Farbe führen kann.





Im Sockelbereich wird das noch überlagert mit der Spritzwasserproblematik (Pflasterung bis ans Gebäude) was zu stärkeren Putzschäden geführt hat.

Die jetzige Farbe muss entfernt und nach Sanierung des Putzes durch einen offenporigen Anstrich ersetzt werden. Mineralfarbe hat sich in solchen Fällen gut bewährt.

An zwei Stellen sind im Mauerwerk liegende Stahlträger stark korrodiert.



Ursache ist ebenfalls die unterbundene Wasserdampfdiffusion, so dass Feuchtigkeit am kühleren Stahl auskondensiert.

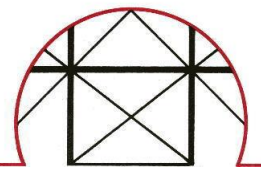
Diese Träger sind freizulegen und gegen weitere Korrosion zu behandeln. Bei einem stark fortgeschrittenen Zerstörungsgrad wären sie schlimmstenfalls auszutauschen.

In dem Bereich, der im Inneren des Gebäudes begangen werden konnte, waren keine bedeutenden Schäden an der Bausubstanz, wie Risse u. dergl., zu erkennen.

Allerdings gibt es im oberen Treppenhausbereich sowie im Erdgeschoss des Leseraums Feuchteschäden durch undichte Dachanschlüsse.



Diese müssen selbstverständlich umgehend repariert werden, um ein unkontrolliertes Ausweiten der Schäden zu verhindern.



Die erforderliche energetische Sanierung des Gebäudes mit Außendämmung ist grundsätzlich ohne große Probleme möglich. Selbst über eine Innendämmung könnte nachgedacht werden. Schwierig wäre letzteres evtl. im Treppenraum mit der teilweise an der Außenwand liegenden Treppe. Aber auch hierfür gibt es Lösungen.

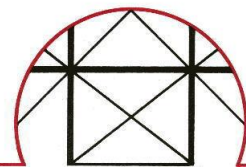
Alle Fenster werden ausgetauscht werden müssen, da deren Wärmedämmung nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht



Für die Maßnahmen einer energetischen Sanierung ist in jedem Fall eine gesonderte Planung erforderlich.

Das Gebäude, so wie es jetzt genutzt wird, ist brandschutztechnisch der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen. Den hierfür erforderlichen Brandschutz herzustellen, ist nicht einfach, aber möglich. Deutlich vereinfacht würde es werden, wenn im Zuge einer neuen Planung das Dachgeschoss nicht für eine Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geplant werden würde. Dann wäre das Gebäude in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen, was brandschutztechnisch eine deutliche Erleichterung wäre.

Aber auch für den Brandschutz ist eine gesonderte Planung erforderlich.



Zusammengefasst: es liegt für das Gebäude zwar ein erheblicher Sanierungsstau vor. Die Bausubstanz ist jedoch in einem soliden Zustand.
Eine grundlegende Sanierung ist sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht möglich.
Je nach gewählter Nutzung fällt der Aufwand für Umbau und Sanierung mehr oder weniger groß aus.

D.h. die geplante Nutzung sollte sehr sensibel und diesem Haus angemessen gewählt werden. Denn je weniger in diesem Gebäudeteil umgebaut wird, desto geringer die Kosten!

Das im Jahre 1905 erbaute Haus, sozusagen der Kernbau ohne die vor etwa 60 Jahren angefügten Erweiterungen, ist ein für die Geschichte der Insel Amrum sehr wertvolles Gebäude mit einer soliden Bausubstanz. Es ist für mich gut vorstellbar, diesen historischen Gebäudeteil als Kernstück eines Gebäudeensembles zu erhalten und die gewünschte Nutzung dann darin unterzubringen. Hierfür ist natürlich eine entsprechende Planung erforderlich, um dieser Aufgabe auch gerecht zu werden.

Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg!

Ottersberg-Fischerhude, den 21.07.2023