

Projektnummer **23235**

Projekt **Gesindehaus Mentlberg**

Auftrag **Kurzgutachten / Stellungnahme  
Wasserschaden Tramdecke OG**

Auftraggeber **Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Hochbau  
Frau Ing. Melanie Zingerle  
Herrengasse 3  
6020 Innsbruck**



Auftragnehmer **tragwerkspartner zt gmbh**  
Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen  
Kaiser-Franz-Joseph-Straße 1  
6020 Innsbruck

Verfasser **Dipl.-Ing. Conrad Brinkmeier**  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen  
Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger

Datum **10.12.2023**



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 1        | VORBEMERKUNGEN .....                   | 2 |
| 2        | AUFTRAG .....                          | 3 |
| 3        | GRUNDLAGEN .....                       | 3 |
| 3.1      | Unterlagen .....                       | 3 |
| 3.2      | Lokalausweis .....                     | 3 |
| 4        | GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME .....     | 4 |
| 5        | ZUSAMMENFASSUNG und EMPFEHLUNGEN ..... | 5 |
| Anhang A | FOTODOKUMENTATION vom 20.11.2023 ..... | 6 |

## 1 VORBEMERKUNGEN

Dieses Dokument ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Fall als Beweismittel zu dienen. Jede andere unmittelbare oder mittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Verfasser erklärt sich fremd zu allen Beteiligten und erstattet in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid die nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete, gutachterliche Stellungnahme. Dieser Bericht basiert auf dem derzeitigen Wissensstand des Verfassers und den zur Verfügung stehenden Informationen, ggf. insbesondere den Erkenntnissen aus einem Vor-Ort-Termin, im Zuge dessen Teilbereiche des gegenständlichen Objektes augenscheinlich betrachtet wurden. Weitere Informationen und Unterlagen (z.B. vollständige Befundaufnahme, Bauteilöffnungen) können ggf. zu ergänzenden oder widersprüchlichen Erkenntnissen führen. Dies kann zu Änderungen dieses Berichtes führen.

## 2 AUFTRAG

Besichtigung und gutachterliche Stellungnahme bzgl.

## 3 GRUNDLAGEN

### 3.1 Unterlagen

[1] Ihre E-Mail „SH-I-C/1/105-2023 Gesindehaus - Decke ue 1.OG - Holztram – Tragfähigkeit“ vom 9.11.2023 samt Unterlagen

### 3.2 Lokalaugeschein

Ort: Gesindehaus Mentlberg  
Datum: 20.11.2023  
Uhrzeit/Dauer: von ca. 15 Uhr bis ca. 15:45 Uhr  
Anwesend (ohne Titel): Melanie Zingerle, Amt der Tiroler Landesregierung, Hochbau  
Conrad Brinkmeier, tragwerkspartner zt gmbh

Im Zuge des Besichtigungstermins wurden zur Dokumentation des Ist-Zustandes vom Verfasser Lichtbilder angefertigt. Ausgewählte Lichtbilder können – stark verkleinert – der Fotodokumentation im Anhang A, ab Seite 6, entnommen werden.



## 4 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Der gegenständliche Raum, eine selten genutzte Wohn-Küche, befindet sich im 2. Oberschoß des Gesindehauses, nordseitig und westlich des „Turms“ gelegen.

Laut Auskunft der Liegenschaftsbetreuung wurde das Gebäude um das Jahr 1902 errichtet. Im gegenständlichen Raum ist eine Undichtigkeit in einem 5L-Untertisch-Küchenboiler aufgetreten, welcher zunächst einige Zeit (vermutlich eher Tage/wenige Wochen, nicht: Monate/Jahre) unbemerkt blieb.

Der gegenständliche Fußbodenaufbau wurde dadurch feucht und anschließend großräumig geöffnet. Aktuell wird der Fußbodenaufbau maschinell getrocknet.

Im nördlichen Auflagerbereich der beiden betroffenen Deckenbalken (Träme) wurden im Zuge der Bauteil-Öffnung leichte Schädigungen sichtbar.

In der darunter liegenden Wohnung im 1. Oberschoß, welche seit ca. 16 Jahren unbewohnt ist, sind keine Schäden (z.B. auch Wasserflecken) ersichtlich, welche möglicherweise in einem Zusammenhang mit dem gegenständlichen Schaden stehen könnten.

Im Zuge des gegenständlichen Lokalaugenscheins wurden sowohl im zentralen Deckenbereich, als auch im Bereich eines geschädigten Deckentrans Holzfeuchtemessungen durchgeführt. Sämtliche gemessene Werte weisen eine relative Holzfeuchte von weniger als 9% auf.

Sämtliche Holzbauteile sind somit als trocken zu betrachten und es liegen keine Anzeichen dafür vor, dass hier holzerstörende Mechanismen (z.B: Fäulnis, Schädlingsbefall) aktiv sind oder – bei entsprechender Nutzung – zukünftig aktiv werden könnten.

Es wird empfohlen, den Fußboden wieder fachgerecht zu schließen. Hierbei wird empfohlen, die bereits entfernte Schutt-Schüttung – mit z.T. organischen Bestandteilen – nicht wieder einzubauen, sondern durch eine leichte, brand- und holzschutztechnisch unbedenkliche, leichte Schüttung (z.B. Perlite Trockenschüttung) zu ersetzen. Außerdem ist auf einen ausreichend diffusionsoffenen Aufbau (kein PVC-Boden oder dergleichen) zu achten. Hierdurch soll das Risiko potentieller Kondensat-Schäden durch das Rücktrocknungspotential eines diffusionsoffenen Aufbaus (inkl. Belag!) reduziert werden.



## **5 ZUSAMMENFASSUNG und EMPFEHLUNGEN**

Wunschgemäß wurde der gegenständliche, geöffnete Fußbodenaufbau nach einem akuten Wasserschaden inspiziert.

Es wurde keine weiteren Mängel oder Schädigungen festgestellt, welche eine weiterführende Sanierung oder Ertüchtigung der Tramdecke erforderlich erscheinen lassen.

Es wird empfohlen, den Fußbodenaufbau fachgerecht zu verschließen.



## Anhang A FOTODOKUMENTATION vom 20.11.2023



Abbildung 1: Außensicht Nordfassade



Abbildung 2: Außensicht Nordfassade – gegenständlicher Raum markiert



Abbildung 3: Innensituation Ecke Nord-Ost



Abbildung 4: Innensituation Ecke Nord-Ost



Abbildung 5: Holzfeuchtemessung im (geöffneten) Fußbodenaufbau in „Feldmitte“



Abbildung 6: relative Holzfeuchte ca. 8,1 %



Abbildung 7: Holzfeuchtemessung im (geöffneten) Deckentram in Auflagernähe (Nord)



Abbildung 8: relative Holzfeuchte ca. 8,9 %