

**Dipl.-Ing. (FH) Frank Lischer**  
**Baumgartenstr. 17**  
**76889 Pleisweiler-Oberhofen**  
**Tel.: 06343 – 3079880**



Mitglied **ing** ingenieur  
kammer  
rheinland-pfalz

**Mitglieds-Nr. 90915**

**Gutachterliche Stellungnahme**  
**zur Machbarkeitsstudie BHF. Jünkerath**  
**Bahnhofstr. 9**  
**54584 Jünkerath**  
**Flurst.-Nr. 302/46**

Eingetragen in der Ingenieur-  
kammer Rheinland-Pfalz gem. §66  
LBauO Listen-Nr.: 66/313/ 1821

Zertifizierter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden durch Ing.  
Kammer RLP



Mitglied im Bundesverband  
Freier Sachverständiger e.V.  
Mitgl.-Nr. 1340/4301

Projekt-Nr. 2022-021  
Datum: 04.09.2022

**Beratung • Planung • Gutachten**

- Tragwerksplanung
- Wärmeschutznachweis
- Bauherrenbetreuung

**Sachverständigentätigkeit**

- Qualitätsmanagement am Bau
- Beratung beim Immobilienkauf
- Abnahmebegleitung
- Schadensgutachten
- Wertermittlung
- Beweissicherung
- Vorbereitung des Beweis-  
sicherungsverfahrens nach  
§ 485 ff. ZPO für Anwälte

Kontakt:  
Telefon: 06343 - 3079880

[www.ingenieurleistungen-lischer.de](http://www.ingenieurleistungen-lischer.de)

**Auftraggeberin:**

Fa. Stadtimpuls  
Industriestr. 7  
76829 Landau

Das Dokument umfasst 14 Seiten und 15 Seiten Anlagen.

Das Dokument hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit und darf ohne meine ausdrückliche schriftliche Zustimmung weder ganz, noch auszugsweise veröffentlicht oder vervielfältigt werden. Des Weiteren behalte ich mir rechtliche Schritte gegen zu Widerhandlungen vor. Das Gleiche gilt für die bei mir liegenden Urheberrechte.

## Inhaltsverzeichnis

Das Dokument umfasst 14 Seiten und 15 Seiten Anlagen.....	1
1. Grundlagen.....	3
2. Sinn und Zweck der Stellungnahme .....	3
3. Auftrag .....	3
4. Allgemeines .....	4
4.1 Lage (Übersichtsplan) .....	4
4.2 Historie .....	5
5. Feststellungen in der Örtlichkeit und Beurteilung durch den SV .....	7
5.1 Treppenturm / geplante Erschließung / Rettungsweg .....	7
5.2 Konzeptvariante Nr.1.1 .....	8
5.3 Konzeptvariante Nr.2.2 .....	11
5.4 Konzeptvariante Nr.3.1 .....	12
5.5 Allgemeine Hinweise.....	13
6. Schlussbemerkung des Unterzeichners.....	14

## 1. Grundlagen

1.1 Die Feststellungen der Ortsbesichtigungen am 15.06.2022.

1.2 Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Diverse Unterlagen zum Bahnhofsgebäude, wie Bestandspläne und bautechnische Bestandsaufnahme (Bahnflächenentwicklungsprogramm), eingeg. im Juni 2022
- Konzeptvarianten Stand 25.07.2022 zur Machbarkeitsstudie, eingeg. per Mail am 26.07.2022

## 2. Sinn und Zweck der Stellungnahme

Die Auftraggeberin (Planungsbüro Stadtimpuls aus 76829 Landau) wurde mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Bahnhofsgebäude in Jünkerath beauftragt. Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie soll der Unterzeichner auf die Bausubstanz unter Berücksichtigung künftiger, geplanter Nutzungen allgemein eingehen. Aus den geführten Vorgesprächen und Konferenzen sämtlicher Beteiligten, wurden aus den unterschiedlichsten Entwicklungsszenarios folgende Konzeptvarianten favorisiert (siehe auch Anlage 1.1):

Die grundsätzliche Einteilung in „mit Abriss und ohne Abriss (Bestandserhaltung).“

Nr. 1.1 öffentl. Nutzung (mit Abriss)

Nr. 2.2 private Nutzung (ohne Abriss)

Nr. 3.1 gemischte Nutzung (mit Abriss)

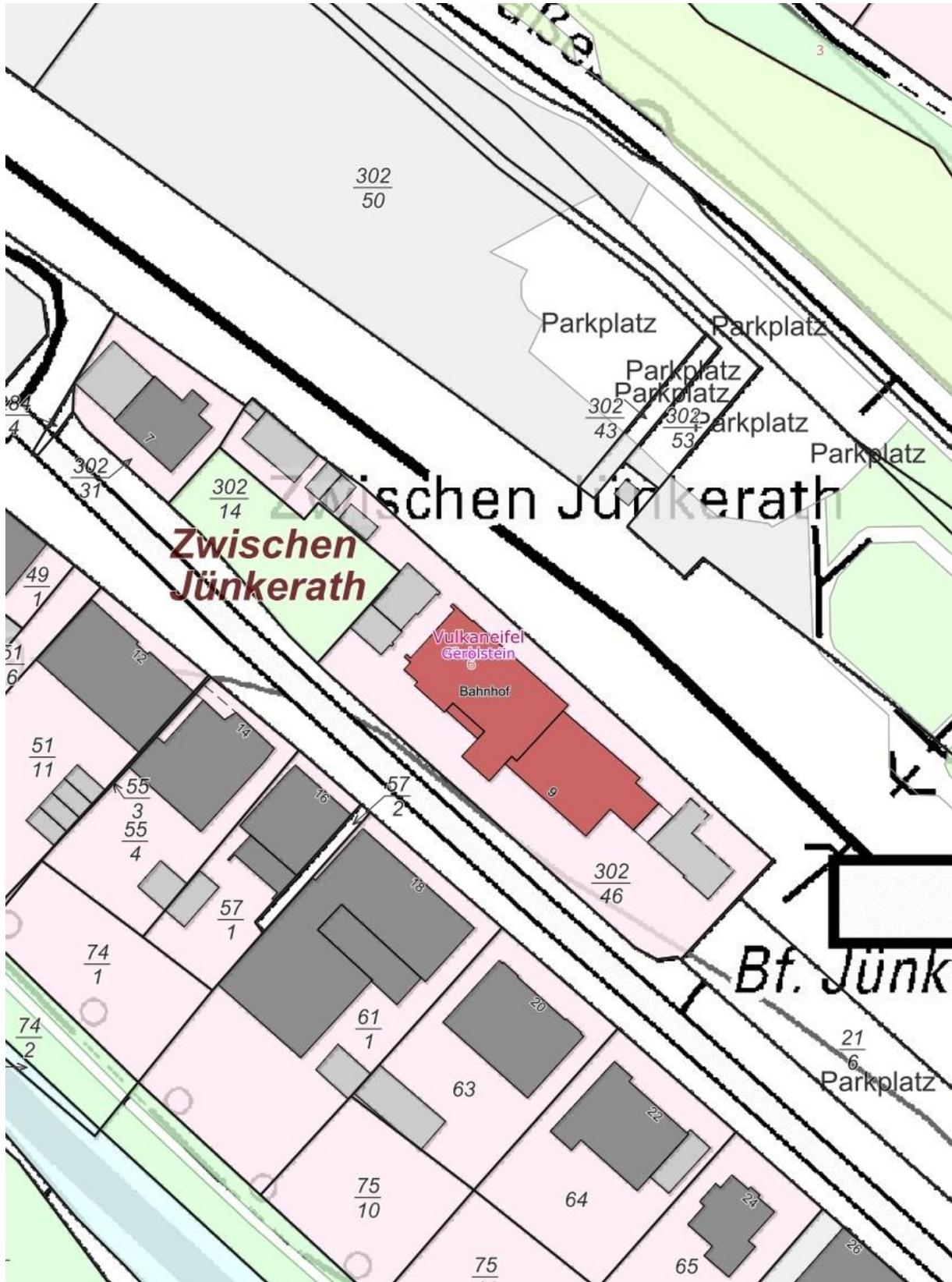
## 3. Auftrag

Die fachtechnische Stellungnahme zum o.g. Projekt ergeht im Rahmen des Auftrags als „Einschätzung“ der vorh. Bausubstanz für die angedachten Konzepte (Umnutzungen). Eine statische Voruntersuchung ist derzeit nicht beauftragt und ist auch nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Der Unterzeichner soll aus sachverständiger Sicht beurteilen, welche evtl. Verstärkungsmaßnahmen bei Bedarf erforderlich wären, um die Konzeptstudien zu verwirklichen. Der Umfang beschränkt sich auf die rein visuelle Begutachtung (ohne Bauteilöffnungen).

## 4. Allgemeines

### 4.1 Lage (Übersichtsplan)



## 4.2 Historie

(Quelle: Bahnflächenentwicklungsprogramm der bautechnische Bestandsaufnahme vom Juni 2006)

Auszug:

Beim Bahnhofsgebäude Jünkerath handelt es sich um ein Gebäudeensemble. Im Jahr 1895 wurde zunächst ein zweigeschossiges Hauptgebäude und ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude erstellt.

Nach dem II. Weltkrieg wurde der Bahnhof durch zwei Anbauten erweitert, die direkt mit den bestehenden Gebäuden verbunden wurden. In der Verlängerung von Anbau 2 befindet sich ein weiteres Bauwerk, das als Eingangsbauwerk für die Unterführung fungiert.

Gebäudealter: ca. 110 Jahre

Status: Denkmalschutz

Gründung: Außenwände auf Fundamenten aus Stampfbeton. Die heute sichtbare Bodenplatte wurde später aufbetoniert, um den Keller trocken zu legen (Kyllwasserstand).

Konstruktion:

Mauerwerksbau (KG: Sandstein, EG / OG / DG: Massives Mauerwerk. Trennwände als Fachwerkkonstruktion

Decken:

Gewölbedecke über KG,

Decken über EG und OG als Holzbalkendecken

Fassade: Natursteinfassade mit Fenstergewänden der Fenster und Türelemente aus rotem Sandstein. Der Eingangsbereich springt gegenüber der Fassadenflucht zurück. Der Hauptbaukörper gliedert sich in zwei Seitenflügel und einen Mittelteil. Die Stirnseiten sind nochmals durch einen Zwerchgiebel untergliedert. Umlaufendes Band aus rotem Sandstein in Brüstungshöhe 1.OG. Außenecken mit Risaliten aus bossiertem rotem Sandstein.

Dach:

Satteldach (~ 60°) Bitumenbahnen auf Schalung und Eindeckung aus Faserzementschindeln. Pfettendachstuhl mit profilierten Sparrenköpfen. Aufwendige Konstruktion der Dachüberstände in den Giebelbereichen mit Verzierungen. Sonderkonstruktion für Turmspitze. Schornsteinköpfe aus Vollziegeln gemauert.

**Wirtschaftsgebäude:**

Konstruktive Beschreibung vom Hauptgebäude übernommen, gebauter Zustand kann unter Umständen abweichen. Nordwestliches ursprünglich freistehendes Gebäude, eingeschossig Gebäudealter: ca. 110 Jahre Status: Denkmalschutz

**Anbau 1:**

Nordwestlicher Anbau (Zwischenbau Hauptgebäude - Wirtschaftsgebäude) Gebäudealter ca. 35-45 Jahre

**Gründung:**

Streifenfundamente mit Bodenplatte

Konstruktion: Gebäude Mauerwerksbau (EG: Klinkermauerwerk)

Fassade: Klinker

Dach: flachgeneigtes Pultdach ( $\sim 10^\circ$ ) Schalung und Bitumenbahnen

**Anbau 2:**

Südöstlicher Anbau (Bahnhofsgaststätte) Gebäudealter ca. 35-45 Jahre

Gründung: Streifenfundamente mit Bodenplatte

Konstruktion: Gebäude Mauerwerksbau (EG: Massives Mauerwerk)

Fassade: Natursteinfassade

Dach: flachgeneigtes Satteldach ( $\sim 10^\circ$ ) Schalung und Bitumenbahnen

## 5. Feststellungen in der Örtlichkeit und Beurteilung durch den SV

### 5.1 Treppenturm / geplante Erschließung / Rettungsweg

#### Allgemeines für alle Konzeptvarianten

#### Erschließung / Treppenhaus

Aufgrund der Vorbesprechungen wurde der wichtigste Teil, im Übrigen für alle Konzeptvarianten geklärt; dass die künftige barrierefreie Erschließung des Gebäudes über den Treppenturm erfolgt.

#### Beurteilung durch den SV:

Durch die geplante Erschließung des Gebäudes über den Treppenturm ist davon auszugehen, dass die vorhandene Trennwand aus Platzgründen zwischen beiden Treppenhäusern entnommen wird und die Holztreppen entfernt werden. Dementsprechend sollte ein innenliegender Aufzugsschacht (statisch aussteifender Betonkern) mit umlaufenden Stahlbetontreppenläufen (Brandschutz F-90-AB) eingebaut werden. Daraus folgt, dass in Teilbereichen neue Gründungsbauteile (für den Aufzugsschacht) erforderlich wären.

Die Auflager der Treppenläufe könnten mittels Auflagertaschen in den Bestandswänden hergestellt werden. Die Außenansicht des Turms / Fassade würde gemäß Denkmalschutz in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bleiben.



Bild 1



Bild 2

## 5.2 Konzeptvariante Nr.1.1

### Konzeptvariante Nr. 1.1 (mit Abriss)

Die künftig Nutzung im EG sieht Verwaltung, Dorfgemeinschaft und Jugendtreff vor, sowie den Abriss des südöstlichen Anbaus, der Bahnhofsgaststätte vor (siehe Anlage 1.2).

**Beurteilung durch den SV:  
Abriss ist in der Regel unkritisch, bedarf aber in diesem Fall der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.**

Die geplanten Nutzungen im EG sind nach erster Einschätzung möglich. -

Die Kellergeschossdecke wurde in massiver Ausführung als Gewölbedecke und teils als preußische Kappendecke) in solider Bauweise hergestellt. Diese Deckenausführungen haben in der Regel Lastreserven und wurden häufig überdimensioniert.

Allerdings sind im Rahmen der Nutzungsänderung trotzdem genaue statische Untersuchungen und Nachweise erforderlich.



Bild 3



Bild 4



Bild 5

### **Konzeptvariante Nr. 1.1 (mit Abriss)**

Die künftig Nutzung im 1. OG sieht Verwaltung sowie Touristikbüro vor (siehe Anlage 1.-3).

Im Rahmen des Ortstermins war eine nähere Begutachtung der vorhandenen Deckenbalken nicht möglich.

#### **Beurteilung durch den SV:**

**Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie aus der Erfahrung des Unterzeichners heraus, kann davon ausgegangen werden, dass die Deckenbalken für damalige Verhältnisse für Nutzlasten von ca. 200kg/m<sup>2</sup> (entspricht 2,0kN/m<sup>2</sup>) ausgelegt wurden. Für den Bürobereich der Touristik wäre dies ausreichend.**

**Für den öffentlichen Verwaltungsbereich werden allerdings gemäß EC-1 i. V. m. nationalem Anhang (Nutzlasten im Hochbau) von 5,0kN/m<sup>2</sup> gefordert, was eine statische Untersuchung der Bestandsdecke auf die künftige Nutzlasterhöhung notwendig macht.**

**Als evtl. Verstärkungsmaßnahmen der vorh. Holzbalkendecke könnten beispielsweise eine Holz-Beton-Verbunddecke sowie eine evtl. Stützweitenreduzierung durch Einbau von Unter- oder Überzügen in Betracht kommen.**



Bild 6



Bild 7



Bild 8

**Konzeptvariante Nr. 1.1 (mit Abriss)**

Die künftig Nutzung im 2. OG sieht Ausbaureserven sowie Co-Working Space vor (siehe auch Anlage 1.4).

Im Rahmen des Ortstermins war eine nähere Begutachtung der vorhandenen Deckenbalken nicht möglich.

**Beurteilung durch den SV:**  
Auch hier kann nach derzeitigem Kenntnisstand von ca.  $2,0\text{kN/m}^2$  Nutzlast ausgegangen werden.

**Hinweis:**  
Dennoch muss die Bestandsdecke statisch genauer zu untersucht werden, auch im Hinblick auf Balkenquerschnitte und Allgemeinzustand. Ferner sind stichprobenartig die Deckenbalken, gerade im Auflagerbereich auf Feuchteschäden zu untersuchen.

Auch sollte eine Untersuchung auf evtl. Insektenbefall oder Holzschädlinge durchgeführt werden.



Bild 9



Bild 10



Bild 11

### 5.3 Konzeptvariante Nr.2.2

<p><b>Konzeptvariante Nr. 2.2 (ohne Abriss)</b></p> <p>Die künftig Nutzung im EG sieht Gastro- und Veranstaltungsräume, Co-Working Space sowie Technikräume vor (siehe auch Anlage 1.5).</p> <p><b>Beurteilung durch den SV:</b>  <b>Die künftigen Nutzung könnten nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen.</b></p>	<p>ohne Bild</p>
<p>Die künftige Nutzung im 1. und 2. OG sieht Ferienwohnungen sowie Boutique- Hotel vor (siehe Anlage 1.6 und 1.7).</p> <p><b>Beurteilung durch den SV:</b>  <b>Die künftige Nutzung für Ferienwohnungen wäre von den Nutzlasten her gedeckt. Die Wohnnutzung bleibt erhalten.</b></p> <p><b>Für den Hotelbetrieb wären die Nutzlasten in den Zimmern auch abgedeckt, allerdings wären für die Rettungswege und Flure eine Nutzlast von 5,0kN/m<sup>2</sup> anzusetzen, was mit Sicherheit statische Verstärkungsmaßnahmen zur Folge hätte.</b></p> <p><b>Die bauliche Herausforderung besteht bei beiden Nutzungen vor allem darin, dass die vorhandenen Holzbalkendecken unter Berücksichtigung des Brand- und Schallschutzes zu ertüchtigen sind.</b></p> <p><b>Des Weiteren wäre noch das Schwingungsverhalten der Holzbalkendecken von unterschiedlichen Nutzungseinheiten gemäß EC-5 zu untersuchen.</b></p> <p><b>Zusätzliche statische Nachweise wären erforderlich!</b></p>	<p>ohne Bild</p>

### 5.4 Konzeptvariante Nr.3.1

<p><b>Konzeptvariante Nr. 3.1 (mit Abriss)</b></p> <p>Die künftigen Nutzungen im EG sieht Gastro- und Veranstaltungsräume, Sitzungssaal der Gemeinde sowie Jugendtreff vor (siehe Anlage 1.8).</p> <p><b>Beurteilung durch den SV:</b>  <b>Die Kellergeschossdecke wurde in massiver Ausführung als Gewölbedecke und teils als preußische Kappendecke) in solider Bauweise hergestellt. Diese Deckenausführungen haben in der Regel Lastreserven und wurden häufig überdimensioniert.</b></p> <p><b>Allerdings sind im Rahmen der Nutzungsänderung trotzdem genaue statische Untersuchungen und Nachweise erforderlich.</b></p>	<p>ohne Bild</p>
<p>Die künftigen Nutzungen im 1. OG sieht Verwaltungsräume vor (siehe Anlage 1.9).</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins war eine nähere Begutachtung der vorhandenen Deckenbalken nicht möglich.</p> <p><b>Beurteilung durch den SV:</b>  <b>Für die öffentlichen Verwaltungsbereich werden gemäß EC-1 i. V. m. nationalem Anhang (Nutzlasten im Hochbau) von 5,0kN/m<sup>2</sup> gefordert, was eine statische Untersuchung der Bestandsdecke für die künftige Nutzlasterhöhung notwendig macht. Als evtl. Verstärkungsmaßnahmen der vorh. Holzbalkendecke könnten beispielsweise eine Holz-Beton-Verbunddecke sowie eine evtl. Stützweitenreduzierung durch Einbau von Unter- oder Überzügen in Betracht kommen.</b></p>	<p>ohne Bild</p>
<p>Die künftigen Nutzungen im 2 OG sieht Ausbaureserve und Co-Working-Space vor (siehe auch Anlage 1.10).</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins war eine nähere Begutachtung der vorhandenen Deckenbalken nicht möglich.</p> <p><b>Beurteilung durch den SV:</b>  <b>Es gelten die Ausführungen des Unterzeichners auf Seite 10 unter Co-Working-Space.</b></p>	

## 5.5 Allgemeine Hinweise

**Generell gilt bei Bestandsgebäuden und Umnutzungen immer, dass die Bausubstanz hinreichend genau auf Bauschäden und sonstige neue Anforderungen (z.B. in statischer Hinsicht) zu untersuchen ist.**

**Ferner gilt es den heutigen gesetzlichen und baulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz gerecht zu werden. Allen voran die einschlägige Landesbauordnung sowie auch die erlassenen Verwaltungsvorschriften (z.B. Hinweise und Beispiele zum Vorgehen beim Nachweis der Standsicherheit beim Bauen im Bestand, siehe Anlage 2 ff).**

**Das Bahnhofsgebäude wurde laut Auskunft durch den Ortsbürgermeister von den Bahngleisen her in der Flutnacht vom 14. auf den 15. Juli 2021 überflutet. Das Kellergeschoss stand voll Unterwasser, das Erdgeschoss laut Auskunft bis zu 1m Höhe.**

**Im Zuge der Machbarkeitsstudie sollte diesem Sachverhalt ebenfalls Rechnung getragen werden und bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden, damit solche Überflutungen künftig vermieden werden.**

**Weitere Handlungserfordernisse, als die bereits unter den Konzeptvarianten aufgeführten, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben werden.**

**Wenn feststeht, welche Konzeptvariante schlussendlich zur Ausführung kommt, können weitere spezifische Untersuchungen erfolgen.**

## 6. Schlussbemerkung des Unterzeichners

Der Unterzeichner beansprucht den gesetzlichen Urnehmerschutz für das Gutachten. Für evtl. Abschreiben, Kopieren, Zitate des Gutachtens – ganz oder teilweise – oder Weitergabe an Dritte, ist vorher die schriftliche Einwilligung des Erstellers einzuholen.

Aufgrund des begrenzten Auftrags (siehe unter Punkt 3) können noch Mängel, sogenannte verdeckte Mängel oder Schäden, naturgemäß vorhanden sein und daher nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Der Unterzeichner haftet für Schäden gleich welcher Art (Personen-, Sach- und Vermögensschäden), nur für vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln. Die Gewährleistung vom Tag der Erstellung des Gutachtens beträgt 5 Jahre.

**Pleisweiler-Oberhofen, den 04.09.2022**

