

# Gutachten

## Deutsche Evangelisch-Lutherische Erlöserkirche Ukraine

Berdjansk, Ukraine  
Besichtigung  
Samstag, 07. Juli 2007



Die Kirche mit Gemeindehaus und verschiedenen Nebengebäuden wurde im Stadtzentrum von Berdjansk Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut.

Während des 2. Weltkriegs wurde die Kirche erheblich beschädigt, der Turm sowie zahlreiche Fialen wurden nicht mehr aufgebaut.

Nach der Enteignung durch die Sowjetunion wurde insbesondere das Kirchengebäude durch Umbauarbeiten erheblich verändert. Im gesamten Kirchenraum wurde eine Decke eingezogen, zur Erschließung der neuen Räume im Obergeschoss der Kirche wurde im Chorraum eine Treppe eingebaut. Die Teilung der neugotischen Seitenfenster ermöglichte den Einbau von unabhängigen Fenstern im Erd- und Obergeschoss sowie den Anschluss der neuen Zwischendecke. Nach erfolgtem Umbau wurden sämtliche Gebäude der Universität Berdjansk zur Nutzung überlassen.

Anfang Juli 2007 hat der Staat (Ukraine) die Gebäude an die deutsche evangelisch-lutherische Kirchengemeinde zurückgegeben. Ein Raum im Erdgeschoss der Kirche ist bereits so renoviert, dass der sonntägliche Gottesdienst in der Kirche stattfinden kann. Eingangsfassade und Eingangstüre der Kirche wurden ebenfalls renoviert.

Die Universität nutzt zur Zeit im Wesentlichen noch das Obergeschoss der Kirche sowie das Obergeschoss des Gemeindehauses. Ein Auszug der Universität ist momentan noch nicht absehbar.

Zustand der Gebäude:

Kirchengebäude



Gemeindehaus

*Die Bausubstanz (Tragstruktur) ist in relativ solidem Zustand. Erhebliche Schäden an der Gebäudestruktur konnten nicht festgestellt werden. Sanierungsbedürftig sind insbesondere die Dächer, eine Dachentwässerung fehlt vollständig. Sanierungsbedarf besteht außerdem auch im Bereich der Außenfassaden insbesondere an den Fensteranschlüssen.*

Dach:

Dachfläche Kirche



Dachfläche Gemeindehaus

*Die Dächer sind im Wesentlichen mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) gedeckt. Die Dachflächen sind insgesamt in ordentlichem Zustand. Lediglich die Anschlüsse an die aufgehenden Giebelwände sind mangelhaft (Mörtelkeile sind größtenteils brüchig und fehlen überwiegend) und sollten saniert werden (Anschlussbleche). Dachrinnen und Fallrohre sind nicht vorhanden. Bedingt durch relativ geringe Dachüberstände läuft Regenwasser an über die Sichtmauerwerksfassaden ab und dringt an vielen Stellen insbesondere im Bereich der Fenster über die Mauerwerksfugen ins Innere des Gebäudes.*





*Dachtraufe Kirchengebäude*

*Das Dach des Chores ist in mangelhaftem Zustand. Die Blechabdeckung ist schadhaft und wurde an vielen Stellen mit bituminösen Dachbahnen repariert. Diese Dachfläche ist dringend sanierungsbedürftig.*



*Dachfläche Chor*

*Das Tragwerk der Dächer (vermutlich aus Holz) konnte nicht besichtigt werden, da die Dachhöhlräume nicht zugänglich sind.*

### Fassade:

*Die Fassade besteht überwiegend aus Sichtmauerwerk (Klinker) und ist insgesamt in befriedigendem Zustand. Vereinzelt Risse insbesondere im Bereich der nachträglich veränderten Kirchenfenster sind unbedenklich. Größere Setzungsrisse sind nicht zu erkennen.*



*Fassade Kirchengebäude*



*Fassade Gemeindehaus*

*Vor allem die oberen Wandabschlüsse der Giebelwände sind unter anderem durch Pflanzenbewuchs (wurde durch Arthur im Bereich der Giebelwand des Haupteingangs der Kirche nahezu vollständig beseitigt) stark beschädigt. Diese Abschlüsse sind sanierungsbedürftig, teilweise besteht Gefahr, dass Teile des Mauerwerks ausbrechen und nach unten fallen.*



*Giebelwand Kirchengebäude*



*Giebelwand Gemeindehaus*

*Die Fugen der Fassade sind in ordentlichem Zustand, bedingt durch die fehlende Dachentwässerung – siehe oben – kommt es jedoch insbesondere im Bereich der Fenster zu Wassereintritten.*

*Die Oberfläche der Steine ist stellenweise sehr porös, insbesondere im Bereich der mit Wasser beaufschlagten Fassadenflächen. Dies führt teilweise zu Schalenbildung erheblichen und größeren Abplatzungen. Die Oberfläche sollte gefestigt werden.*

### Fenster:

*Eingebaut sind Kastenfenster. Der Anstrich ist überholungsbedürftig, teilweise sind die Scheiben beschädigt. Die Fenster wurden außen und innen in den Leibungen beigeputzt. Bedingt durch die oben beschriebenen Wassereintritte ist der Verputz im Bereich der Leibungen vielfach abgeplatzt durch die Fugen tritt Wasser in erheblichen Mengen ein.*



*Fenster Kirchengebäude*

*Außenfensterbänke sind nicht vorhanden. Der ersatzweise angebrachte Verputzkeil fehlt an vielen Stellen, auch über diese Fugen tritt Wasser in erheblichen Mengen ein.*

### Wände:

*Die Außen- und Innenwände sind in Mauerwerk errichtet. Bis auf die oben beschriebenen Wasserschäden sind keine erheblichen Mängel erkennbar.*

### Decken:

*Die Zwischendecken sind im Wesentlichen als Holzbalkendecken errichtet. Die Decken über dem Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden. Vermutlich wurden unter dem Dachtragwerk abgehängte Decken eingebaut.*



*Decke Chorraum*

*Im Bereich des Chors der Kirche wurde nachträglich eine Massivtreppe eingebaut. Dort sind die Zwischendecken vermutlich aus Stahlbeton.*



*Treppe im Chorraum*

### Böden:

*Die Fußböden im Erdgeschoss bestehen im Wesentlichen aus Holzdielen, in Teilbereichen (Eingangsbereich, WC's) wurden Fliesen verlegt.*



*Holzdielenboden Kirchengebäude*



*Holzdielenboden Gemeindezentrum*

*Die Holzdielen sind durch die oben beschriebenen Wassereintritte, durch aufsteigende Feuchtigkeit sowie durch Setzungen des Unterbaus insbesondere im Kirchengebäude beschädigt. Eine massive Betonbodenplatte ist vermutlich nicht vorhanden.*

### Wandbeläge:

*Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Ölfarbe. Der Putz platzt insbesondere im Bereich der mit Ölfarbe gestrichenen Flächen großflächig ab.*



*Wandflächen Kirchengebäude*

*Teilweise sind Wandrisse zu sehen (keine Setzungsrisse).*

### Deckenbeläge:

*Die Deckenbeläge sind ebenfalls verputzt und gestrichen. Die Decken zeigen erhebliche Ris-sbildung verursacht durch die „schwingenden“ Holzbalkendecken.*

### Technische Gebäudeausstattung:

*In den meisten Räumen sind Heizkörper vorhanden. Die Wärmeerzeugeranlage konnte nicht besichtigt werden, möglicherweise ist das Gebäude an eine Fernheizung angeschlossen. Im Kirchengebäude gibt es ein Damen- und ein Herren-WC mit jeweils 3 Kabinen. Die Sanitären Anlagen sind in mangelhaftem Zustand. Die Elektroanlage wurde im Einzelnen nicht besichtigt.*



### Maßnahmen:

1. *Die Dachfläche des Chors muss saniert werden. Die vorhandene Blechdeckung sollte abgenommen werden. Danach ist zu prüfen ob das Dachtragwerk (Holzbalken) wegen der ständigen Wassereintritte Schaden genommen hat (Holzwurm, Holzschwamm o.ä.). Die Dachfläche ist neu einzudecken am besten mit Blech dabei sollte auf die Ausbildung der Anschlüsse an aufgehende Bauteile (Wände) besonderen Wert gelegt werden.*
2. *Die Anschlüsse der Dachflächen der Hauptgebäude (Faserzementplatten) an aufgehende Bauteile (Giebelwände) müssen saniert werden. Die Mörtelkeile sind vollständig zu entfernen, danach sollten Anschlussbleche angebracht werden.*
3. *An sämtliche Dachflächen sollte eine Dachentwässerung (Dachrinnen und Fallrohre) nachgerüstet werden um zu verhindern, dass weiterhin Wasser über die Dachtraufen und die Fassade abläuft.*
4. *Die gesamte Fassadenfläche sollte überprüft werden. Lose Mauerwerksteile müssen abgeschlagen werden. Größere Fugen sind zu schließen, danach sollte die Oberfläche der Mauerwerksklinker gefestigt werden (Tiefgrund)*
5. *Die Fensterleibungen sollten repariert werden d.h. der schadhafte Verputz ist zu erneuern um zu verhindern, dass über die offenen Fugen weiterhin Wasser eintritt. Im Bereich der Fensterbrüstungen sollte an jedem Fenster ein Fenstersims angebracht werden um zu verhindern, dass über die offenen Fugen weiterhin Wasser eintritt.*
6. *Bevor auf die Wandflächen ein Neuanstrich aufgebracht wird muss unbedingt die alte Ölfarbe vollständig entfernt werden, damit in der Wand vorhandene Feuchtigkeit ausdiffundieren kann. Beim Neuanstrich ist darauf zu achten, dass eine geeignete Farbe verwendet wird (diffusionsoffen). Zwischen dem abschlagen der alten Ölfarbe und dem Neuanstrich sollte eine längere Pause eingelegt werden um den Trockenprozess der Wand zu beschleunigen.*
7. *Bei der Sanierung der Deckenflächen ist darauf zu achten, dass risseüberbrückende Materialien z.B. Glasfasergewebe verwendet werden. Auf diese Gewebe kann dann direkt ein Anstrich aufgebracht werden.*
8. *Beim Belegen der alten Dielenbeläge ist darauf zu achten, dass diese nicht durch aufsteigende Feuchtigkeit belastet werden. Ist dies der Fall müssen die alten Dielenbeläge ausgebaut werden. Nach dem Ausbau muss über den Neuaufbau entschieden werden. In jedem Fall sollte eine Feuchtigkeitssperre eingebaut werden, darauf dann entweder eine Betonbodenplatte mit Estrich und Fertigbelag z.B. Laminat oder eine Aufbau mit wasserfesten Holzwerkstoffplatten und Laminat. Sofern keine aufsteigende Feuchtigkeit zu erwarten ist kann z.B. ein Laminatbelag direkt auf die alten Holzdielenbeläge verlegt werden allerdings ebenfalls mit einer Feuchtigkeitssperre zwischen den alten Holzdielen und dem neuen Laminatbelag.*



**Fazit:**

*Weitere Um- und Ausbauarbeiten wie z.B. innerer Umbau des Kirchengebäudes sind im Einzelnen zu planen. Dabei ist dringend zu Berücksichtigen, dass ein schlüssiges Gesamtkonzept welches sowohl die unter Ziff. 1-8 beschriebenen, notwendigen Außensanierungsarbeiten als auch die Umbauarbeiten im inneren der Kirche (Umbau Kirchenraum usw.) berücksichtigt zu favorisieren ist. Viele der notwendigen Außensanierungsarbeiten wie z.B. Fensteranschlüsse, stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den geplanten Umbauarbeiten im inneren der Kirche (z.B. Vergrößerung der Fensteröffnungen im neuen Kirchenraum)*

Donezk, den 09. Juli 2007

**Hansjörg Blum**

Freier Architekt,  
Sachverständiger für Wertermittlung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken