



**Thieltges**

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung

Bau-Sachverständiger für Schäden an  
Gebäuden - DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger für  
Betonschäden und Betoninstandhaltung  
(GUEP)

Zertifizierter Sachkundiger Planer für  
Betoninstandhaltung (GUEP)



Von der Handwerkskammer für  
München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
das Maurer- und  
Betonbauerhandwerk

Adlzreiterstr. 15 – 83022 Rosenheim

Tel +49 8031-358 95-330

Fax +49 3031-358 95 355

Mobil +49 172 - 13 98 375

mail sv@thieltges.com

web www.thieltges.com

\_\_\_ Fertigung

# Gutachten

## P214\_BWS-01

Gutachten vom 28.05.2018  
zum Zwecke von

## Beweissicherung

### Objekt

01\_Parzelle 916

Weißbacher Str. 77

Gehmacher Gertraud, Gehmacher Siegmund

### Auftraggeber

Adelholzener Alpenquellen GmbH, St. Primus-Str. 1-5, 83313 Siegsdorf/Obb.

Datum der Auftragserteilung

13.03.2018

### Auftrag:

Beweissicherung im Umgriff des Brunnens TB5, Bergen.

Inhaltsverzeichnis

**1.0 Auftraggeber und Aufgabenstellung ..... 3**

    1.1 Objekt ..... 3

    1.2 Gegenstand der Beweisaufnahme ..... 3

    1.3 Verwendungszweck des Gutachtens ..... 3

**2.0 Grundlagen ..... 4**

    2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes ..... 4

    2.2 Ortstermine ..... 4

    2.3 Regelwerke und Literatur ..... 5

    2.4 Geräte, Hilfsmittel, Werkzeuge ..... 5

**3.0 Istzustand ..... 5**

    3.1 Allgemeine Beschreibung und Situation ..... 5

    3.2 Baubeschreibung, Anlass der Beweissicherung ..... 5

    3.3 Örtliche Feststellungen ..... 8

        3.3.1 Dokumentation Istzustand Objekt ..... 8

        3.3.2 Dokumentation Höhenlage ..... 8

**4.0 Zusammenfassung ..... 8**

**5.0 Schlussbemerkung ..... 9**

Diese Stellungnahme umfasst:

- 9 Seiten (ohne Anlagen)
- 2 Abbildungen
- Tabelle(n)

Verteiler:

- 1 Exemplar(e) Auftraggeber
- 1 Exemplar(e) Sachverständiger

Anlagen

- [A] 1 P214\_Luftbilddaufnahme mit Kennzeichnung der Objekte
- [A] 2 P214\_Übersichtsplan mit Bezeichnung der Parzellen
- [A] 3 P214\_Fotodokumentation zum Objekt 01\_Parzelle 916
- [A] 4 P214\_Vermessungsplan Übersicht
- [A] 5 P214\_Vermessungsplan zum Objekt 01\_Parzelle 916
- [A] 6 P214\_Daten-CD mit Fotos zum Objekt 01\_Parzelle 916

## **1.0 Auftraggeber und Aufgabenstellung**

Mit Auftragschreiben vom 13.03.2018 wurde das Sachverständigenbüro Thieltges beauftragt, ein Beweissicherungsgutachten für das unter Ziffer 1.1 genannte Objekt zu fertigen. Durchgeführt wurde die Beweissicherung unter Mithilfe des Vermessungsbüros Geishauser, Aventinstraße 14, 83022 Rosenheim.

### **1.1 Objekt**

01\_Parzelle 916

Weißachener Str. 77

Gehmacher Gertraud, Gehmacher Siegmund

### **1.2 Gegenstand der Beweisaufnahme**

Die Feststellungen der Beweisaufnahme dokumentieren den Istzustand des unter Ziff. 1.1 genannten Objektes zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme. Darüberhinaus werden wesentliche, charakteristische Erhaltungszustände des Objektes dokumentiert, die von der nutzungsbedingt üblichen, für das Objekt zu erwartenden, schadensfreien Beschaffenheit abweichen. Wesentliche bzw. markante Bezugsbauten (z.B. Einfriedungen, Bordsteine, Schachtdeckel, Fundamente Strommasten..... etc.) werden bei Bedarf in die Zustandsfeststellung/Dokumentation einbezogen.

### **1.3 Verwendungszweck des Gutachtens**

Das Beweissicherungsgutachten darf nur zum Zweck der Beweissicherung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung sowie eine gekürzte oder eine auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

## 2.0 Grundlagen

### 2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

[U] 1 Lageplan vom 01.06.2017 mit Kennzeichnung der Objekte, die in die Beweissicherung einzubeziehen sind.

[U] 2 Übersichtsplan vom 07.05.2018 mit Bezeichnung der Parzellen.

### 2.2 Ortstermine

Zur Feststellung des Ist-Zustandes wurden Ortstermine durchgeführt:

**Erster Ortstermin am : 07.03.2018**

Zweck des Ortstermins : orientierende Ortsbesichtigung, Vorbesprechung mit dem AG

Beginn des Ortstermins : 12 Uhr

Ende des Ortstermins : 14 Uhr

Witterung : nicht relevant

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Stefan	Auftraggeber, Werksleitung
Herr Speckbacher	Auftraggeber, Projektleitung
Herr Dr. Köppen	Projektleiter Brunnenbau
Herr Grättinger	Vermesser
Herr Hilz	Mitarbeiter des Sachverständigen
Herr Thieltges	Sachverständiger

**Beweisaufnahme/**

**Dokumentation** : örtliche Feststellungen am 06.04.2018, 13.04.2018 und 20.04.2018

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Geishauser	Vermesser
Herr Hilz	Mitarbeiter des Sachverständigen

## 2.3 Regelwerke und Literatur

[R] 1 -

## 2.4 Geräte, Hilfsmittel, Werkzeuge

Für die Erstellung des Gutachtens eingesetzte Geräte, Hilfsmittel und Werkzeuge:

- Ipad pro
- Vermessungsgeräte:
  - Digitalnivellier Firma Trimble, Trimble DiNi03, S/N 738374
  - codierte Aluminium Teleskop Nivellierlatte, Firma Trimble, Typenbezeichnung: TD25
- Mauerbolzen GS-M 30/20, Messing, l = 150 mm
- Mauerbolzen, 97 mm, Edelstahl, l = 97 mm

## 3.0 Istzustand

### 3.1 Allgemeine Beschreibung und Situation

Gegenstand der Beweisaufnahme ist die Feststellung des Istzustandes an insgesamt 19 Objekten, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden, im Umgriff der unter Ziff. 3.2 beschriebenen Baumaßnahme. Die Objekte sind in Abb. 1 mit einem gelben Stern mit dem Hinweis „Gebäude zu beweissichern“ gekennzeichnet. Für jedes Objekt ist ein separates Beweissicherungsgutachten anzufertigen. Der Auftraggeber beabsichtigt den jeweiligen Eigentümern jeweils eine Ausfertigung der Beweissicherungsgutachten zur Verfügung zu stellen.

### 3.2 Baubeschreibung, Anlass der Beweissicherung

Die Adelholzener Alpenquellen GmbH haben im Jahr 2016 in Bergen eine Erkundungsbohrung abgeteuft. Diese wies ein Mineralwasservorkommen in einem tieferen Grundwasserstockwerk nach. Um hier dauerhaft Mineralwasser fördern zu können, wurde deshalb im Jahr 2017 bis 2018 ein neuer Brunnen TB 5 abgeteuft und ausgebaut. Gleichzeitig wurden insgesamt vier Doppelmessstellen (GWM 5, 6, 7 und 8) im Umfeld des neuen Brunnens niedergebracht.

Nach der technischen Einrichtung des Brunnens mit Pumpe und Brunnenhaus sowie der leitungstechnischen Anbindung an den Betrieb ist nach Vorlage der wasserrechtlichen Genehmigung ein kontrollierter Betrieb vorgesehen. Das dabei geförderte Wasser wird im Betrieb verwendet.

Im Rahmen der bisherigen Bohr- und Ausbauarbeiten wurde seitens der Fa. Adelholzener Alpenquellen GmbH ein Dialog mit den Nachbarn der Baustelle des neuen Brunnens geführt. Neben der Information

seitens des Betriebes wurden auch die Anregungen und Bedenken der Nachbarn aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Firma die Bereitschaft erklärt, dass vor einer dauerhaften Inbetriebnahme des Brunnens TB 5 eine Beweissicherung der benachbarten Gebäude durch einen vereidigten Sachverständigen für Gebäude erfolgen soll, um den Bestand zu erfassen und somit eine Basis für die Zukunft zu schaffen.

Gleichzeitig wurde in mehreren Vor-Ort-Treffen erläutert, wie die zukünftige Beweissicherung aussieht. Grundlage hierfür ist der geologisch-hydrogeologische Aufbau des Untergrundes in Bergen. Oberflächennah finden sich die mächtigen Ablagerungen eines großen Schuttfächers der Weißen Ache. Sie bilden den obersten Grundwasserleiter (GWL 1), der in direktem hydraulischen Kontakt zur Weißen Ache steht. Unter diesem ersten Stockwerk folgt der sogenannte „Seeton“, eine mehrere Zehnermeter dicke Schluff-Ton-Schicht. Sie stellt einen Grundwassergeringleiter dar, der die beiden Grundwasserstockwerke voneinander trennt. Ab ca. 90 m Tiefe finden sich erneut kiesig-sandige Gesteine, die den tieferen Grundwasserleiter (GWL 2) bilden, aus dem die Förderung von Mineralwasser vorgesehen ist.

Der neue Brunnen erschließt ausschließlich den tieferen Grundwasserleiter und ist bis 100 m unter Gelände abgedichtet. Erst darunter beginnt der Brunnenfilter.

Zur zukünftigen Überwachung wurden die Doppelmessstellen eingerichtet. Hier wurden jeweils in einem separaten Bohrloch eine Messstelle im oberen und eine im tieferen Grundwasserleiter ausgebaut. Dadurch ist es möglich sowohl die z.T. deutlichen Schwankungen im oberen Grundwasserleiter zu überwachen und gleichzeitig die Auswirkungen einer Grundwasserförderung im tieferen Stockwerk zu erfassen.

Zukünftig werden neben den Betriebsdaten des Brunnens auch alle Wasserstände der Grundwassermessstellen messtechnisch kontinuierlich erfasst und gespeichert. Dadurch ist eine dauerhafte Überprüfung und Beweissicherung möglich.

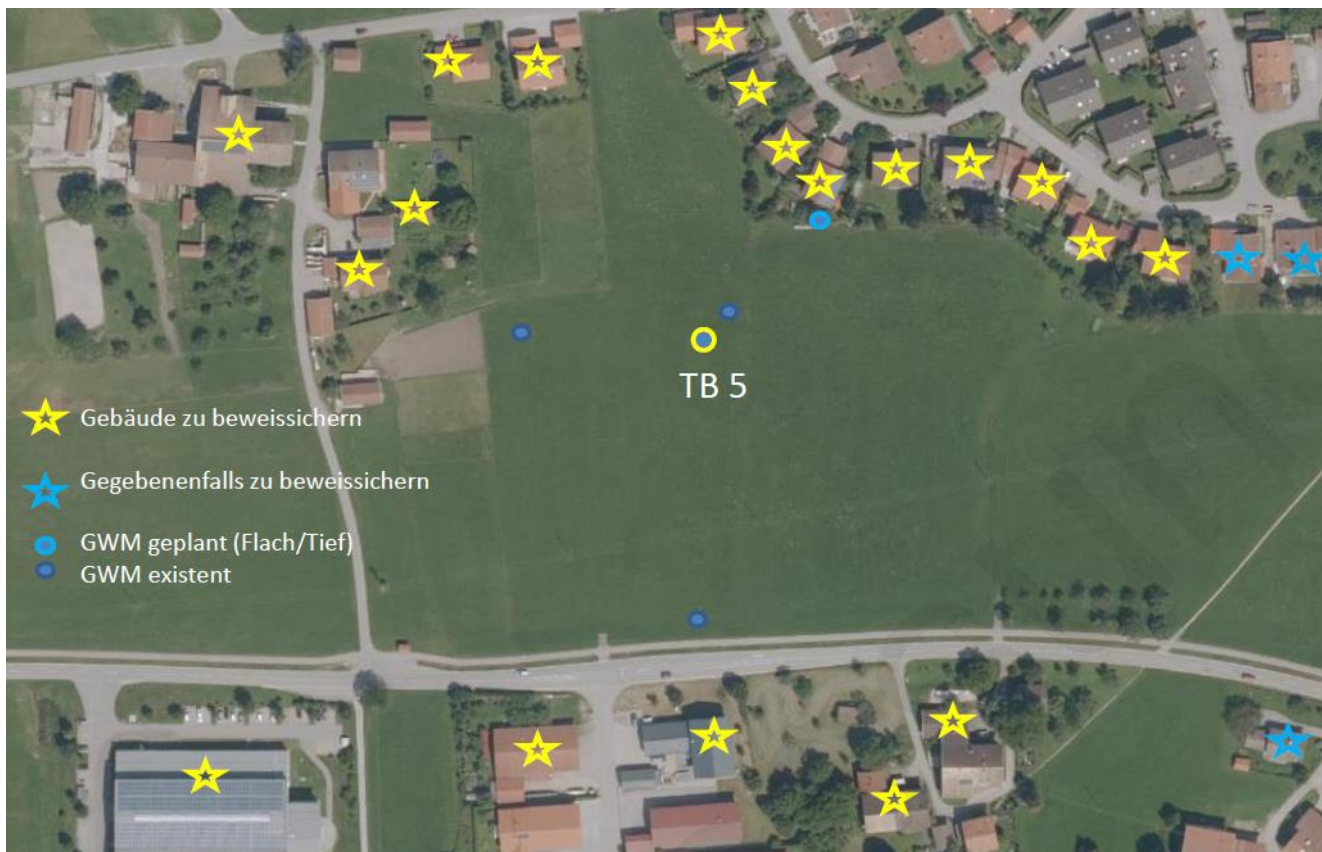


Abb. 1: Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung der Objekte (siehe Anlage [A] 1).

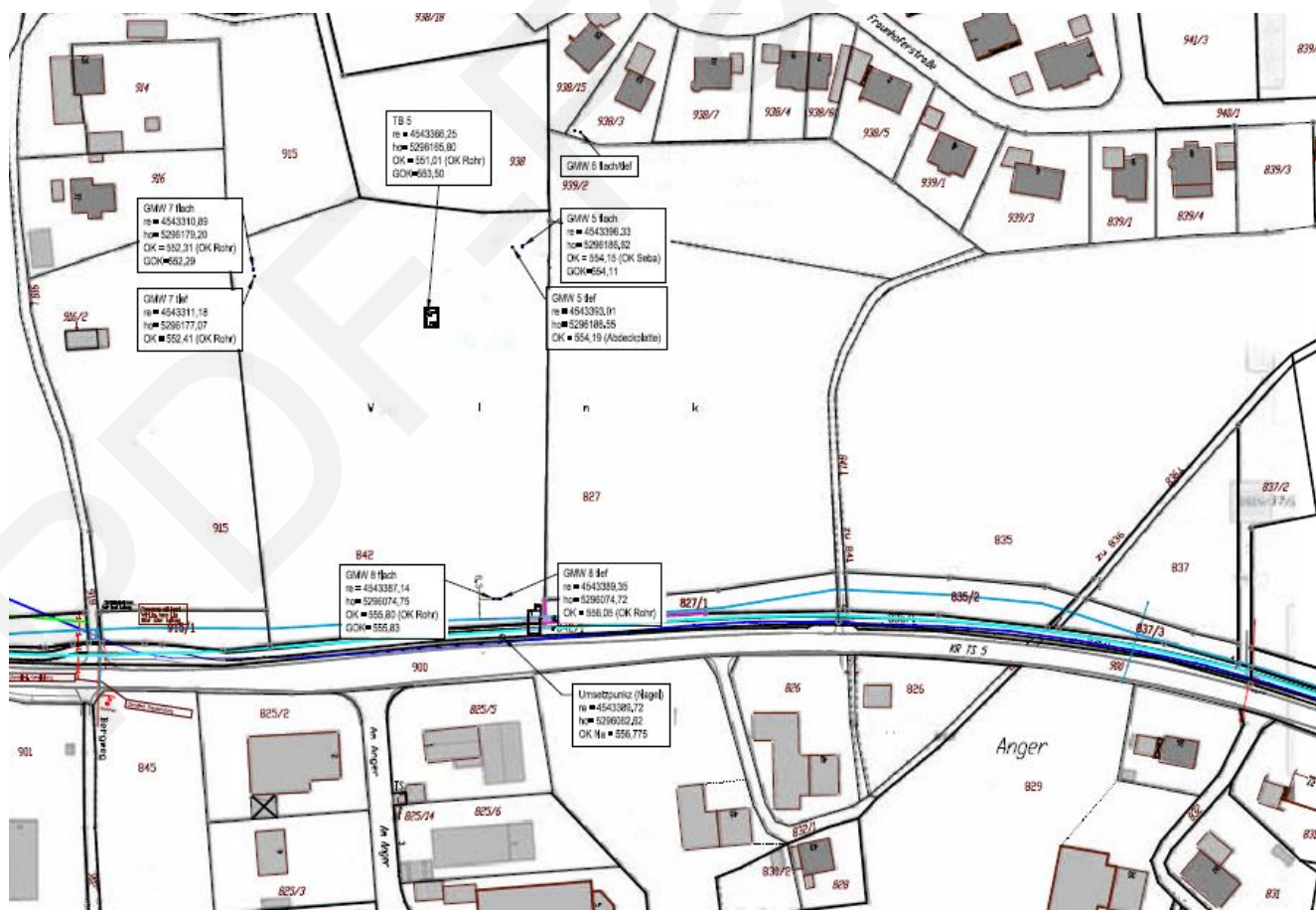


Abb. 2: Übersichtsplan mit Bezeichnung der Parzellen (siehe Anlage [A] 2)

### **3.3 Örtliche Feststellungen**

#### **3.3.1 Dokumentation Istzustand Objekt**

Die Dokumentation des Istzustandes ist der Fotodokumentation gemäß Anlage [A] 3 zu entnehmen. Die Fotodokumentation in Papierform besteht aus einer Bildübersicht und einem Fotodruck mit jeweils 2 Fotos auf einer DIN A4-Seite. Die Fotos liegen beim Unterfertigten zu Beweis Zwecken digital in der Bildgröße in Pixeln 2448 x 3264 vor.

#### **3.3.2 Dokumentation Höhenlage**

Die Dokumentation des Istzustandes der Höhenlage ist den Vermessungsunterlagen gemäß Anlagen [A] 4 und [A] 5 zu entnehmen.

### **4.0 Zusammenfassung**

Der Auftraggeber beabsichtigt den Betrieb der unter Ziff. 3.2 beschriebenen Brunnenanlage. Zu diesem Zweck wurde ein Beweissicherungsgutachten erstellt, um mögliche Schäden, die nach der Aufnahme des Pumpbetriebes der Anlage entstehen, beurteilen zu können.

Das unter Ziff. 1.1 genannte Objekt weist zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme keine Schäden auf, die die Standsicherheit bzw. Gebrauchstauglichkeit einschränken. Der wesentliche, charakteristische Erhaltungszustand des Objektes ist in der beiliegenden Bilddokumentation (Anlagen [A] 3, [A] 6) dokumentiert. Der Erhaltungszustand des Objektes bewegt sich innerhalb des, für Gebäude dieses Alters, üblichen Rahmens. Die Dokumentation des Istzustandes der Höhenlage ist dem Vermessungsplan gemäß Anlage [A] 5 zu entnehmen.



## 5.0 Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen ohne Beeinflussung durch Dritte verfasst. Von mir eingesetzte Hilfskräfte haben ausschließlich auf meine persönliche Anweisung gehandelt. Auf Ziff. 1.3 Verwendungszweck des Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

Mitwirkende:

- Vermessungsbüro Geishauer, Aventinstraße 14, 83022 Rosenheim

Rosenheim, den \_\_\_\_\_



**Thieltges**

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung