



3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Baujahr	1913 (geschätzt).
	Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	114 m ²
Zweite Wohneinheit Wohnfläche	80 m ²
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	33 m ²
Baujahr Garage(n):	1979

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gründung	Streifenfundamente und Sohle in Stahlbeton.
----------	---

Außenwände	KG: 36,5 cm Massivmauerwerk, EG/DG: Massivmauerwerk mit Luftschicht und 11,5cm Verblendstein.
Innenwände	Tragende Wände in Massiv, in unterschiedlichen Stärken, nichttragende Wände in Massiv und Leichtbau.
Geschoßdecken	Vorderhaus in Balkenlage, Hinterhaus in Dachstuhlkonstruktion mit entsprechenden Belägen.
Wand- und Deckenbekleidung innen	Putz mit Tapeten und/ oder Fliesen an den Wänden und -decken. In den Hauptwohnräumen mit Profilholzschalung an den Decken, im Dach auch an den Dachschrägen.
Dachform und -konstruktion	Vorderhaus mit Kehlbalkendach als Satteldach mit Betondachsteineindeckung in glatter, dunkelgrauer Ausführung. Hinterhaus mit flachgeneigtem Satteldach in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung in Trapezblechen. Unterschläge an Ortsgängen und Traufen in Holz, Eternitschiefer, Schiefer und Kunststoffplatten. Vordach in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung wie Vorderhaus. Im Jahre 1987/89 gab es einen Dachstuhlbrand am Vorderhaus, daher ist eine neuzeitlichere Dacheindeckung erfolgt. Rinnen und Fallrohre in Zink. Vorderhaus mit Schneefanggitter.
Geschosstreppen	KG-EG-DG in Holzkonstruktion, Treppengeländer in Holz. Im Vorderhaus erfolgt der Zugang über eine Bodeneinschubtreppe.
Fenster, Außentüren	In Holz mit Isolierverglasung und außenliegenden Rollladen älteren Baujahrs (ca.1989). Haustüren ebenfalls in Holz mit Glasausschnitten und seitlichen Glasbausteinen. Davor jeweils ein Eingangspodest.
Innentüren	In Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Doppelgarage	Im südlichen Grundstücksbereich, angrenzend an dem Hinterhaus liegt eine massiv gemauerte Garage mit Verblendung und einem Flachdach in Holzbalkenlage und oberseitiger Bitumenabdichtung. 2 Metallschwingtore. An der südlichen Außenwand fehlt der Verblendstein.
Dachform	Das Gebäude verfügt über ein flachgeneigtes Satteldach.

Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 20 m². Der Bodenbelag besteht aus Betonplattierungen. Umfassungswände in Rotstein, Holz und Glasbausteinen.Klinker.
Anbauten	Am Vorderhaus nach Norden ein überdachtes Eingangspodest. Nach Osten ein einfacher, angebauter Schuppen in Holz. Nach Süden ein 20qm Anbau als Heizöllager mit Stahltür in Verlängerung des Hinterhauses. Zwischen dem Anbau und der Doppelgarage verbindet eine Überdachung beide Gebäudeteile.
Geräteschuppen	Im südlichen Gartenbereich befinden sich 2 Geräteschuppen in einfachster Holzkonstruktion mit Wand- und Dachverkleidungen in Eternit und Trapezblechen.

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, Baujahr 1913. Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachbereich in Teilflächen und teilweise unterkellert. Das tragende System ist massiv; die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk ausgeführt. Anbauten und Vorbauten gliedern den länglichen Baukörper. Die Fassaden zeigen differenzierte Öffnungen mit überwiegend rechteckigen Fenstern. Mehrere Fenster sind mit außenliegenden Rollläden ausgestattet.

Das Dach ist ein Satteldach mit Dachziegeldeckung. Entlang der Traufen sind Schneefanggitter montiert. Die Dachentwässerung erfolgt über Metallrinnen und Fallrohre; die Leitungsführung ist an den Fassaden sichtbar. An der Nordgiebelwand befindet sich ein höher reichender Antennenmast. Die Giebelpartien und einzelne Vorbauten sind mit Holzverschalungen bzw. Eternitplatten akzentuiert.

Der Haupteingang ist über ein vorgezogenes, konstruktiv ausgebildetes Vordach erschlossen. Das Vordach ist als hölzernes Tragwerk mit geneigter Dachfläche und sichtbarer Pfetten-/Strebenkonstruktion ausgebildet. Der Zugang erfolgt über eine kleine Stufe von der gepflasterten Hoffläche. Seitlich angrenzend an der Haustür liegt ein gläsernes Bauteil aus Glasbausteinen, das Tageslicht in den Eingangsbereich führt.

Die östliche Längsseite wird von einer durchgehenden, schmalen Hofzone begleitet, die über mehrere Türen und Nebeneingänge eine direkte Erschließung ermöglicht. In Teilbereichen sind Geländer- oder Zaunelemente vorhanden. Die westliche Längsseite grenzt an die Zufahrt und weist ebenerdige Erschließungsflächen auf.

Zum Objekt gehört eine freistehende Doppelgarage (Baujahr 1979, Fläche 33 qm) in massiver Ziegelbauweise mit flach geneigter Dachform. Die Garage verfügt über zwei nebeneinanderliegende Toröffnungen. Zwischen Wohngebäude und Garage befindet sich eine Terrasse mit Sichtbezug in den rückwärtigen Grünbereich.

Die Gesamtansicht zeigt einen Baukörper mit einfachen bis mittlerem Modernisierungsgrad. Erneuerungen sind an den Dacheindeckungen, den Dachrinnen samt Schneefang und einzelnen Fensteranlagen erkennbar. Die Anbauten und Fassadenflächen bilden eine einheitliche, funktionale Außenhaut mit klaren Erschließungsbezügen zu Hof, Zufahrt und Garten.

Gebäudetechnik

Belüftung	Nicht vorhanden
Heizung	Zentralheizung mit Oelbefeuerung und zentraler Warmwasserversorgung. Raumbeheizung mit Wandheizkörpern. Oelversorgung über 3 Kunststofftanks im südlichen Anbau. Eine Auskunft beim zuständigen Schornsteinfegermeister, ob die Anlage ordnungsgemäß aufgebaut und den aktuellen gesetzlichen Anforderungen., konnte nicht eingeholt werden.
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung und/oder mit Untertischspeicher an den Waschtischen und Spülen Eine getrennte Wärmeaufnahme der beiden Wohneinheiten ist nicht vorhanden.
Sanitär	Normale, zweckmäßige Ausstattung in den Wohnungen vorhanden. Vorderhaus mit zwei Bädern, Hinterhaus mit einem Bad. Alle Bäder in einfachen, altersentsprechender Ausführungen vorhanden.
Elektro	Einfache bis normale Ausstattung.
Einbauküche	Je Wohnung eine Einbauküche mit einfachen Geräten.

Heizflächen sind als zentrale Warmwasserheizkörper in sämtlichen Haupträumen installiert. Die Leitungsführung verläuft konventionell unter Putz bzw. oberflächenbündig, mit sichtbaren Anbindungen an die Heizkörper unter den Fensterbrüstungen. Die Regelung erfolgt raumseitig über Thermostatventile.

Die Sanitärinstallation umfasst Bäder mit Standwaschbecken, Wannen, Bidet, Duschelementen und WC-Anlagen. In einem Bad ist ein kleiner Untertisch-/Durchlauferhitzer unter dem Waschtisch erkennbar; damit ist eine dezentrale Warmwasserbereitung für einzelne Zapfstellen vorhanden. Duschbereiche sind mit Duschwannen aus Sanitärmaterial, Umfassungen aus Aluminiumprofilen und Kunstglas ausgeführt.

Die elektrische Anlage besteht aus einer zentralen Zähler-/Sicherungseinrichtung im Untertreppenbereich. Vorhanden sind ältere Sicherungsautomaten in separaten Gehäusen sowie ein Zählerschrank mit zwei Stromzählern. Die Leitungsführung ist teils auf Putz mit Kunststoffrohren, teils unter Putz. Schalter- und Steckdosenprogramme entsprechen gemischten Baujahren. Beleuchtungspunkte sind in Decke und Wänden installiert, im Spitzboden ist eine einfache Leuchte vorhanden.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt über innenliegende Fallstränge; im Badbereich sind Siphons und Anschlüsse sichtbar. Küchen verfügen über Wasser- und Abwasseranschlüsse im Sockelbereich der Zeilen. Eine Antennenanlage ist am Giebel montiert; eine Satellitenanlage ist erkennbar.

Innenausstattung / Einrichtung

Die Innenräume weisen überwiegend geflieste Bodenflächen in Wohn- und Aufenthaltsbereichen sowie Küchen auf. Decken sind in mehreren Räumen mit Holzpaneelen verkleidet, teils mit Zierleisten. Türen bestehen aus Holz mit furnierten Oberflächen, Zargen passend ausgeführt. Heizflächen sind als Platten- und Gliederheizkörper vorhanden, in Fensterbereichen größtenteils unter Brüstungen angeordnet.

Whg. 1: Die Küche verfügt über eine durchgehende Einbauküche in klassischer Zeilenkonfiguration mit Ober- und Unterschränken aus Holz, Arbeitsplatte, Spülbecken aus Edelstahl, Dunstabzug, integriertem Backofen und Mikrowellengerät in Hochschrank. Wandflächen sind im Arbeitsbereich bis ca. 1,5 m gefliest. Der Ess- und Wohnbereich ist zusammenhängend, mit keramischem Bodenbelag und großformatigen Fensterflächen. Ein separates Bad im Erdgeschoss ist mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, Standwaschbecken und Bidet ausgestattet; die Sanitärobjekte stammen aus einer älteren Serie. Ein separates WC ist angrenzend angeordnet. Im Dachgeschoss befinden sich ein Duschbad mit gefliester Duschwanne und Schiebetürkabine, Waschtisch mit Ablage sowie ein ausgebauter Raum mit Dachschrägen und Holzverkleidung. Der Spitzboden ist über eine interne Treppe erreichbar und als gedämmter Stauraum mit begehbaren Bohlenlage ausgebildet.

Whg. 2: Die Küche besitzt eine einfache Küchenzeile mit Spülbecken und Kochfeld; im Raum ist Platz für Haushaltsgeräte (Waschmaschine/Trockner). Hier befindet sich auch die Heizungstruhe, welche zurzeit einen Defekt hat. Wandflächen sind im Spritzbereich keramisch gefliest. Das Bad ist als Duschbad mit Aluminium-/Kunststoff-Schiebeelementen und erhöht gesetzter Duschwanne ausgeführt. Wohnräume weisen Fliesenböden, Holzdecken, Heizkörper und Vorhangnischen auf.

Erschließung: Das innenliegende Treppenhaus ist als gewendelte Holzkonstruktion mit geschlossenen Setzstufen, Handlauf und gedrechselten Staketen ausgebildet. Kellerzugang über eine schmale Holztreppe; unter der Treppe befinden sich Elektroverteilung und Hausinstallation.

Durchgeführte Modernisierungen

Wohnung im Vorderhaus

Modernisierung in den 70er Jahren durchgeführt. Im Jahre 1988 wurde das Dachgeschoß nach Brandschaden saniert.

Wohnung im Hinterhaus

Der ehemalige Stallanbau wurde in den 70-Jahren, ohne Baugenehmigung zur Wohnung ausgebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes, welches mit einem kombinierten Wohn- u. Stallgebäude bebaut war, liegt lt. Grundakte des Finanzamtes im Jahre 1913.

Der bauliche Zustand ist vorwiegend dem Baujahr und den folgenden Um- u. Ausbauten in den 70er Jahren, entsprechend einfach bis durchschnittlich. Das Gebäude mit Garagen und die Außenanlagen sind einfach, dem Alter entsprechend, ausgeführt und machen einen ungepflegten Gesamteindruck. Das trifft auch auf die gesamten Außenanlagen mit den zwei Schuppen zu.

Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit ist im wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

Somit entspricht das Gebäude nicht mehr einem zeitgemäß ausgestatteten Ein- bis Zweifamilienhaus.

B.4 Grundrisse Wohnhaus EG+DG

