

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Das Gebäude ist in der Kernsubstanz ca. 80 – 100 Jahre alt und wurde im Laufe der Zeit durch Aus- und Umbauarbeiten verändert. Nach den aktuellen Bauunterlagen¹⁷ erfolgte

- 1959 der Neubau einer Scheune, die im Zuge späterer Anbaumaßnahmen als ein Gebäudekomplex mit der Bezeichnung als Wirtschaftsteil im Gutachten geführt wird;
- 1974 der Anbau einer Maschinenhalle an die oben genannte Scheune;
- 1975 eine Erweiterung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes;
- 1978 der Anbau eines Wohnzimmers;
- 1991 der Neubau eines Stallgebäudes zwischen dem ursprünglichen Wirtschaftsteil und der Scheune aus 1959 sowie Bau eines Güllebehälters;
- 1992 bzw. 1993 (veränderte Ausführung) der Umbau und die Erweiterung des Wohnteils.

Der Wohnteil ist gemäß den Bauunterlagen sowie der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit wie folgt zu beschreiben:

- Außenwände: ein- und zweigeschossige massive Bauweise mit Vorblendung im Obergeschossbereich (Trapezblech)
- Dach: Flach- bzw. Satteldach mit Harteindeckung, Dachrinnen
- Fußböden: Betonsohle, Dämmung, Estrich, Fußbodenbelag
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Doppelscheiben laut Baubeschreibung (Anbau Wohnzimmer)
- Außentüren: Holztüren mit Glaselementen
- Räume mit Angabe der gerundeten Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277:

- Erdgeschoss:

Diele	23,9 m ²	Küche	10,9 m ²
Zimmer I	11,8 m ²	Zimmer II	11,8 m ²
Wohnzimmer	35,2 m ²	WC	1,5 m ²
Bad	2,2 m ²	Schleuse	3,9 m ²
Wirtschaftsraum	3,8 m ²		
Summe			105,0 m²

- Ober- und Dachgeschoss: keine Angaben möglich

¹⁷ Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde: Mündliche Informationen vom 09.02.2024, dass die dem Gutachten zugrundeliegenden Informationen aus den Bauunterlagen für alle Gebäude weiterhin aktuell sind.

- Bruttogrundfläche des Wohnteils: ca. 267 m²
- Bruttorauminhalt des Wohnteils: ca. 661 m³ nach DIN 277.

Der Wirtschaftsteil ist laut Aktenlage 1990 durch An- und Umbaumaßnahmen von der bisherigen Sauenhaltung auf Stroh auf Flüssigentmistung umgestellt worden. Zur Lagerung außerhalb der Ställe wurde ein Güllebehälter (Stahlrundbehälter, 20,94 m Durchmesser, 3,10 m Wandhöhe, 1.015 m³ Fassungsvermögen) errichtet. Gleichzeitig war eine Bestandsaufstockung auf 136 Sauen mit angeschlossener Ferkelaufzucht geplant. Später müssen noch weitere Anbauten an der westlichen und südlichen Seite erfolgt sein, die nicht in der Bauakte dokumentiert sind. Zum Zeitpunkt der Besichtigung ist davon auszugehen, dass keine Sauenhaltung mehr erfolgt und stattdessen Pferde gehalten werden.

Darüber hinaus sind folgende Angaben zu machen:

- Außenwände: eingeschossige Bauweise z.T. DREMPel, verkleidet überwiegend mit Trapezblech
- Dach: Sattel- und Pultdach mit Blech- bzw. Wellfaserzementplatten, Dachrinnen
- Bruttogrundfläche des Wirtschaftsteils: ca. 723 m² (nur Erdgeschoss)
- Bruttorauminhalt des Wirtschaftsteils: ca. 3.963 m³ nach DIN 277.

Maschinenhalle

Laut Bauunterlagen wurde die Halle (22,89 m x 16,38 m) 1981 als freitragende Stahlständerkonstruktion (Streifenfundament, Betonfußboden, Stahlträger, Blechverkleidung) mit Satteldach und Blech- bzw. Lichtplatteneindeckung erbaut. Stahlblechschiebetore und eine einflügelige Tür ermöglichen den Zugang.

In der Halle ist laut Bauakte eine Eigenverbrauchstankanlage mit Lagerung von 5.000 l Diesel in einem Tank (Standort: außerhalb der Halle an der östlichen Längsseite) 1997 gemäß Bauakte genehmigt worden. An der Giebelseite nach Nordosten befindet sich ein Anbau, der nicht zum Bewertungsobjekt gehört (Flurstück 52/2 der Flur 001, Gemarkung Klein-Königsförde).

- Bruttogrundfläche: ca. 375 m²
- Nutzfläche: ca. 360 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 1.884 m³ nach DIN 277.

Getreidelagerhalle

Gemäß Bauakte wurde die Halle (24 m x 40 m) 2001 als freitragende Stahlständerkonstruktion (Einzel- und Streifenfundament, Betonfußboden, Stahlträger, Trapezblechverkleidung) mit Satteldach und Trapezblecheindeckung errichtet. Die nordwestliche Längsseite in voller Länge sowie die beiden Giebelseiten jeweils auf der halben Länge sind mit beschützbarem Trapezblech (5,25 m Länge) ausgestattet. In der Halle sind mittels dreier beschützbaren Trapezblechwände (5 m hoch, 10 m lang, parallel zu den Giebelseiten aufgestellt, beginnend an der nordwestlichen Längsseite) vier gleich große Lagerboxen eingerichtet, die an der Ostseite durch Holzbohlentore verschlossen werden können. Die Belüftung der Boxen kann unterflur erfolgen. Dazu dienen

- ein Gebläse, das in einem Anbau (6 m x 6 m) an der nördlichen Giebelseite untergebracht ist
- ein Unterflurkanal, ausgehend vom Anbau parallel zur Längsseite der Halle
- in drei Boxen jeweils 7 parallel zur Giebelseite und auch zueinander parallel verlaufende Belüftungskanäle
- in der vierten Box nur Luftaustrittsöffnungen vom Unterflurkanal aus.

Sechs Holzrahmentore (5 m x 5 m) mit Trapezblechverkleidung sind an der östlichen Längsseite eingebaut.

- Bruttogrundfläche: ca. 996 m²
- Nutzfläche: ca. 950 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 7.574 m³ nach DIN 277.

Altenteilerhaus

Das Haus wurde ursprünglich 1962 errichtet, 1992/93 im Wohnbereich erweitert und umgebaut. 1994 erfolgte der Anbau einer offenen Garage.

Das Haus ist wie folgt zu beschreiben:

- Außenwände: L-Form, eingeschossige massive Bauweise
- Dach: Walm- bzw. Satteldach (letzteres beim Vorbau im Eingangsbereich), Pfanneneindeckung, Dachrinnen
- Fußböden: Betonsohle, Dämmung, Estrich, Fußbodenbelag
- Geschossdecke: Holzbalkendecke
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Haustür: Rahmentür mit Glaselementen

- Räume mit Angabe der gerundeten Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277:
 - Erdgeschoss:

Diele	15,6 m ²	Küche	7,7 m ²
Schlafzimmer	19,0 m ²	Wohnzimmer	35,5 m ²
Bad	6,9 m ²	WC	4,6 m ²
Garderobe	7,2 m ²	Hauswirtschaftsraum	13,7 m ²
Summe			110,2 m²

- Dachgeschoss: nicht ausgebaut
- Bruttogrundfläche: ca. 135 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 859 m³ nach DIN 277.

Sonstige Baulichkeiten

Als sonstige Baulichkeit sind zu nennen:

- Carport am Wohnteil: Leichtbauweise, Flachdach, ein Stellplatz, ansonsten geschlossener Raum, ca. 65 m² BGF
- Carport am Altenteilerhaus: Leichtbauweise, Flachdach, ca. 22 m² BGF
- Blechschuppen im Gartenbereich des Wohnteils (ca. 4 m² BGF, schlechter Zustand).

Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen

- die Hofplatzbefestigung
- einen Friesenwall entlang der Erschließungsstraße
- den Gartenbereich (Rasenfläche, Baum-, Hecken- und Strauchbewuchs).

Wesentliche Bestandteile und Zubehör

Im Zusammenhang mit einem solchem Bewertungsobjekt sind als wesentliche Bestandteile und als Zubehör eines Grundstücks das lebende und tote Inventar zu nennen, das in erster Linie Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, Vieh, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Vorräte und Dünger umfassen kann.

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit waren keine wesentlichen Bestandteile und Zubehör aufnehmbar. Die Ackerflächen wurden zum Besichtigungszeitpunkt als Grünland genutzt, so dass der Aufwuchs unbewertet bleibt.