
2.3.5 Gebäude

Das ursprüngliche Baujahr datiert aufgrund der am Frontspieß des Haupthauses vermerkten Jahreszahl vermutlich auf das Jahr 1883. Bauunterlagen hierüber waren nicht in der Bauakte enthalten. Folgende Maßnahmen sind in den Akten im Wesentlichen dokumentiert:

- ca. 1961 Einbau einer Ölfeuerungsanlage und eines Tanks für 1.500 Liter Heizöl
- ca. 1995 Nutzungsänderung einer Wohnung zu einem Cafe, Anbau eines Toilettengebäudes
- ca. 1995 Errichtung einer Kleinkläranlage (3-Kammer-Anlage) und eines Fettabscheiders für Küchenabwässer
- ca. 1999 Errichtung einer Gartenlaube

Eine Nutzungsänderung von einem Cafe zu Wohnraum war in den eingesehenen Akten nicht vorhanden.

Geschosse:

Wohnhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Zwischenbau: Erdgeschoss

Stallgebäude: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe:

Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt im Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd. 270 m². Der Toilettenanbau (Zwischenbau) weist eine Nutzfläche von rd. 30 m² und das Stallgebäude von rd. 185 m² auf.

Die o.g. Angaben basieren überwiegend auf eigenen Berechnungen auf Grundlage der vorhandenen Zeichnungen. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung (gemäß Bauunterlagen):

Wohnhaus:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Heizungsraum, 6 Kellerräume
Erdgeschoss:	Windfang, Flurbereich, Küche, WC, 5 Zimmer
Dachgeschoss:	Flur, Küche, Bad, WC, 5 Zimmer; Bodenbereich

Zwischenbau:

Erdgeschoss:	Flur, WC Herren, WC Damen
--------------	---------------------------

Stallgebäude:

Erdgeschoss:	Stall, Tenne, Garage
--------------	----------------------

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Wohnhaus und Zwischenbau:

Außenwände:	<u>Wohngebäude:</u> Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht d= ca. 40 cm <u>Zwischenbau:</u> 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, 10 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Vormauerziegel
Innenwände:	<u>Wohngebäude:</u> Überwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken <u>Zwischenbau:</u> 11,5 - 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	<u>Wohngebäude:</u> Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä. <u>Zwischenbau:</u> 12 cm Stahlbeton, 8 cm Dämmung, 6 cm Estrich
Geschossdecken:	<u>Wohngebäude:</u> Vermutlich Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachschrägen:	<u>Wohngebäude:</u> Plattenverkleidungen, o.ä. <u>Zwischenbau:</u> 16 cm Dämmung, 12,5 cm Gipskartonplatten auf Sparschalung
Dachform:	<u>Wohngebäude:</u> Satteldach mit Schiefereindeckung, Frontspieß zur Straße und an der rückwärtigen Fassade, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff <u>Zwischenbau:</u> Flach geneigtes Satteldach mit unterschiedlichen Neigungen, Eindeckung mit Naturschiefer und Dachdichtungsbahnen
Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Vorwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, stellenweise ältere Holzfenster
Außentüren:	Ältere Holztüren mit Isolierverglasung, Zwischenbau mit Kunststofftür
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Laut Aktenlage vermutlich Ölfeuerungsanlage

Stallgebäude:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht d= ca. 30 cm, z.T. als Fachwerk, Frontspieß mit Blechverkleidung
Innenwände:	Massives Mauerwerk, o.ä.
Unterer Abschluss:	Unterbeton, o.ä.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendeckenkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach mit Schiefereindeckung, Dachrinne und Fallrohre vorwiegend aus Zinkblech bzw. an der westlichen Fassade fehlen die Fallrohre
Sonstiges:	Brettertüren und Tore, einfachverglaste Holzfenster oder einfache Metallfenster (Stallfenster)

Zustandseinstufung:

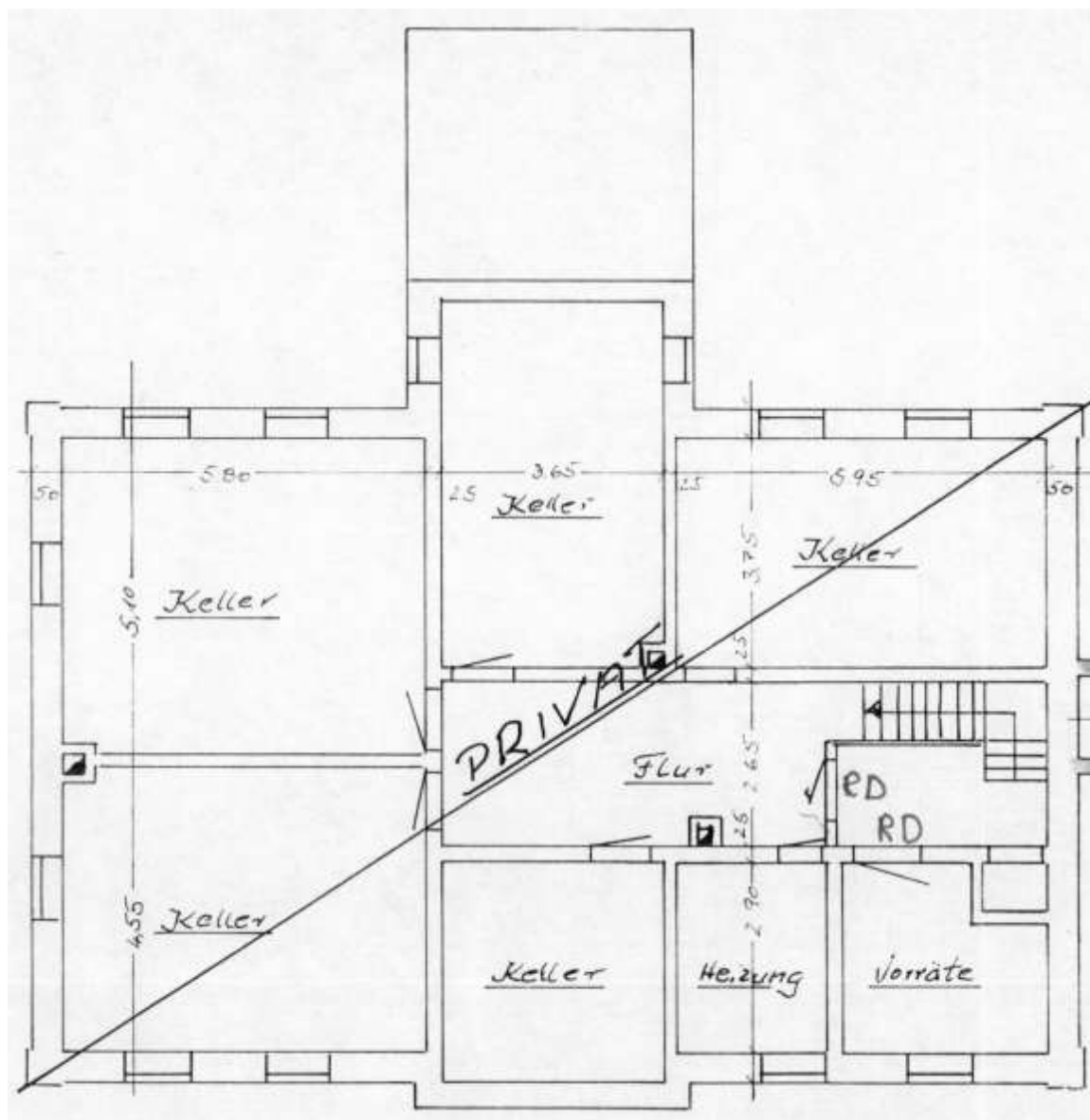
Baumängel / -schäden:	Siehe unter Punkt Sonstiges
Einstufung Zustand:	Äußerlich mittlerer bzw. ungepflegter und vernachlässigter Gesamtzustand.
Sonstiges:	<p>Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht erfolgen.</p> <p>Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind gemäß dem äußeren Eindruck im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.</p> <p>Am Stallgebäude beult an der westlichen Fassade die Außenwand teilweise aus, diese ist mittels einer provisorischen Konstruktion abgestützt. Zudem ist das Außenmauerwerk hier stellenweise schadhaft (ausgewachsene Fugen, u.a.).</p>

2.3.6 Außenanlagen

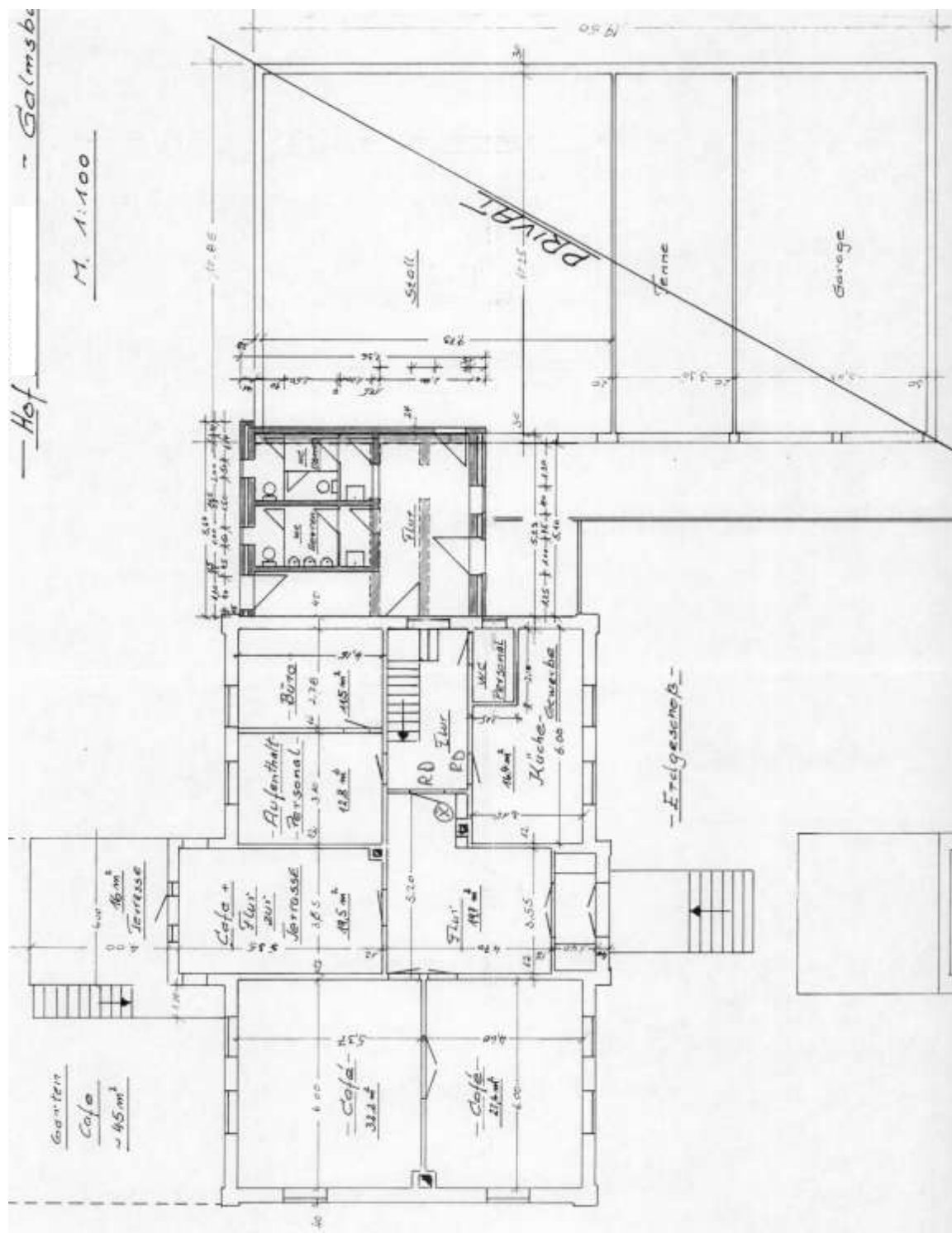
Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Zufahrt (Rampen zur Straße) über Schotterweg, Hoffläche zur Straße mit Kieselbelag, Eingangsbereich mit Treppe aus Waschbetonstufen
<u>Einfriedung:</u>	Teilweise offen gehalten, sonst Metallzäune, Baumbestand, Buschwerk und Wassergraben
<u>Terrasse:</u>	Aufgemauerte Terrasse auf Erdgeschossesebene mit Waschbetonoberfläche, Zugang vom Garten über Treppe mit Waschbetonstufen
<u>Gartenanlage:</u>	Rasen- bzw. Grünflächen, Buschwerk und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	Gartenlaube in Holzbauweise mit Reeteindeckung – schlechter baulicher Zustand Gartenschuppen in Holzbauweise mit Eternitwellplatteneindeckung – schlechter baulicher Zustand Kinderspielgeräte aus Holz
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung, insgesamt ungepflegter bzw. teilweise verwilderter Zustand, vereinzelt verschiedene Ablagerungen

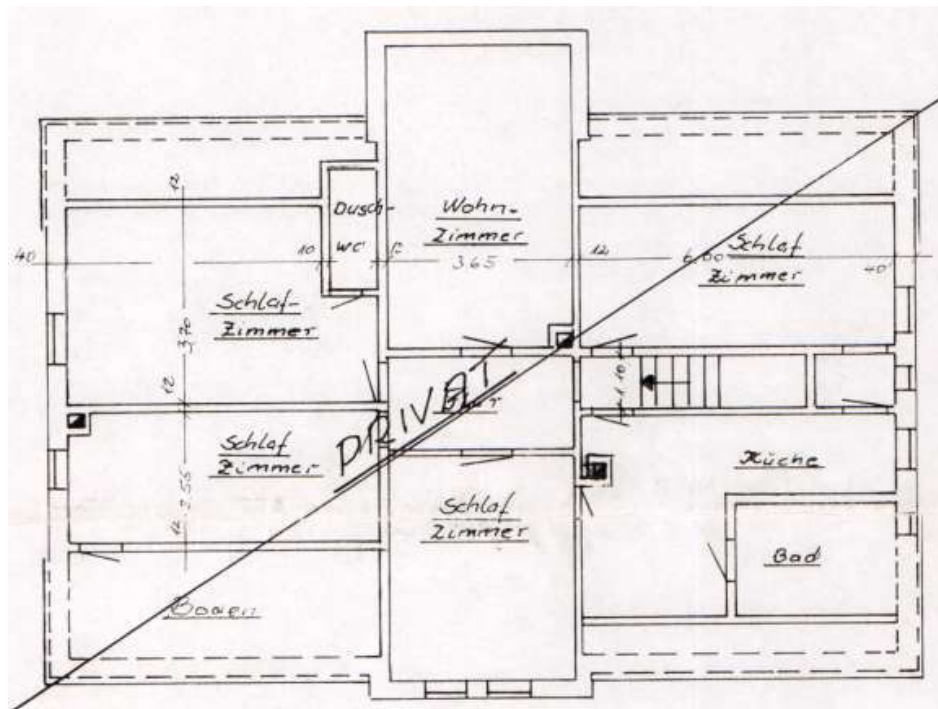
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Zwischenbau

