



Hofgut Klarenthal

Gutachten zur denkmalgerechten
Sanierung Hofgut Klarenthal in
Vorbereitung der Grundstücks-
vergabe im Konzeptverfahren

Stand: 06.06.2024

Bauvorhaben

Gutachten zur denkmalgerechten Sanierung Hofgut Klarenthal in Vorbereitung der Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren

Objekt:

Hofgut Klarenthal

Am Kloster Klarenthal

65195 Wiesbaden

Flur: 9

Flst.: 20/5

Auftraggeber / Eigentümer:

Landeshauptstadt Wiesbaden

- Der Magistrat -

Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

Verfasser:

ARCHITEKTURBÜRO kaffenberger

Dipl. Ing. Arch. K. Kaffenberger

Dilshofen 8, 64354 Reinheim

ZWEIGSTELLE wiesbaden

Bornhofenweg 9 | Walkmühle 1

65195 Wiesbaden

Tel.: 0611 72435086

Inhalt

Vorbemerkung

Aufgabenstellung	4
Vorwort zum Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden	5
Kurzer geschichtlicher Überblick	6
Übersichtsplan	7
Übersichtsplan, Luftaufnahme	8

Außenanlage

Verlauf der Umgestaltung der Außenanlage	10
--	----

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung	12
Bauteile und Maßnahmen:	18
Handlungsempfehlungen	31

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung	34
Bauteile und Maßnahmen:	44
Handlungsempfehlungen	56
Handlungsempfehlungen	57

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung	59
Bauteile und Maßnahmen:	67
Handlungsempfehlungen	79

Scheunengebäude Nord

Bestandsbeschreibung	82
----------------------	----

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bestandsbeschreibung	87
----------------------	----

Bauteile und Maßnahmen:	89
-------------------------	----

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bestandsbeschreibung	96
----------------------	----

Bauteile und Maßnahmen:	98
-------------------------	----

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West

(Branntweinbrennerei)	107
-----------------------	-----

Bestandsbeschreibung	107
----------------------	-----

Bauteile und Maßnahmen:	109
-------------------------	-----

Scheunengebäude Nord - Alle Gebäudeteile

Handlungsempfehlungen	118
-----------------------	-----

Stallgebäude West (Gastronomie)

Bestandsbeschreibung	121
----------------------	-----

Kostenschätzung

Alle Gebäude des Areals	128
-------------------------	-----

Vorbemerkung

Aufgabenstellung

Das Architekturbüro Kaffenberger wurde durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragt für die vier leerstehenden Gebäude des Hofgutes Klarenthal in Wiesbaden, eine Projektstudie mit Kostenschätzung zu erstellen.

Entsprechend eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung soll für das Hofgut Klarenthal ein Konzeptverfahren eröffnet werden, in dem verschiedenste Nutzungskonzepte für die denkmalgeschützte Anlage eingereicht werden können.

Um den Bietern Planungssicherheit zu bieten, soll die bestehende Gebäudesubstanz bewertet und dokumentiert werden. Notwendige Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten sollen ermittelt werden. Ziel ist, die Kosten, die für die Wiederherstellung der derzeitigen Substanz, unabhängig von einer geplanten Nutzung, anfallen, zu schätzen. Diese Kostenschätzung können alle Bieter als Basis nutzen und die Kosten durch ihre geplanten Umbaumaßnahmen hinzurechnen, um die jeweiligen Gesamtkosten zu ermitteln.

Kosten für Ausbau, Umbau, Elektro-, HLS-Installationen sind stark nutzungsspezifisch und werden daher in den Grundkosten nicht angesetzt.

Des Weiteren enthält die Studie Handlungsempfehlungen zum Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz.

Alle Untersuchungen wurden ohne Gerüst, Hubwagen o.ä. durchgeführt. Das Gebäude wurde nur augenscheinlich begutachtet. Sollten detailliertere Schadenskartierungen und Bauteilüberprüfungen benötigt werden, sind Hilfsmittel erforderlich.

Wenn der künftige Umgang mit den Gebäuden feststeht, sollten ziel- und bedarfsorientierte, weiterführende Analysen durchgeführt werden.

Sinnvolle Analysen sind:

- Bodengutachten
- Schadstoffanalysen
- Untersuchung auf Pilze und holzerstörende Insekten

Hinweis:

Die Plangrundlagen wurden nicht durch das Architekturbüro Kaffenberger erstellt. Sie wurden auf Plausibilität geprüft und grob an die realen Gegebenheiten angepasst. Sie enthalten teilweise Planungen, die nicht oder nur partiell umgesetzt wurden.

Vor einer zukünftigen Nutzung wird die Erstellung eines verformungsrechtlichen Aufmaßes empfohlen.

Vorbemerkung

Vorwort zum Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden

Häufig wird der Umgang mit denkmalgeschützten Liegenschaften als kompliziert und problematisch angesehen. Aus der Erfahrung des Verfassers mit über 20 Jahren Praxis in diesem Bereich, muss es nicht zwangsläufig dazu kommen, wenn einige grundlegende Spielregeln beachtet werden:

Denkmalpflege und Denkmalschutz sollten nicht als staatlich verordnete Erschwernisse angesehen werden. Vielmehr handelt es sich dabei um ein Gesetz das auf ganz konkreten Wunsch aus der Bevölkerung als Reaktion auf die starken Verluste an historischer Bausubstanz der Nachkriegszeit geschaffen wurde. Begreift man also den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden mehr als Dienst für und in der Gesellschaft, „fühlt“ sich die Arbeit deutlich besser an.

Ein weiteres Vorurteil besteht darin, dass man in der Denkmalpflege „nichts darf“ und es vorrangig um die Konservierung von Gebäuden geht. Das ist schlichtweg falsch, da z.B. der Originalzustand explizit nicht Ziel der Denkmalpflege ist! Vielmehr geht es darum, dass Veränderungen und Ergänzungen „auf Augenhöhe“ mit der vorhandenen Substanz stattfinden sollten. Pflegt man also ein gewisses Niveau an Baukultur, fällt die Arbeit viel leichter und die Spielräume werden deutlich größer. Das Bau- und Denkmal kann als Dokument verstanden werden, das eine Geschichte erzählt und diese Geschichte gilt es mit Anstand weiter zu erzählen.

Über das Niveau der baulichen Behandlung hinaus, ist es nicht unüblich ein Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Da das schlimmste Szenario immer der Leerstand ist, liegt häufig eine Umnutzung also auch im Interesse des Denkmalschutzes. Es ist daher weniger eine Frage „ob“ man etwas machen kann, sondern vor allem „wie“ man es machen möchte.

Gute Denkmalpflege gelingt in der Regel nur mit einem großen „Blick“ auf das angestrebte Gesamtergebnis. Die häufig von Denkmallaien gewünschte Abfrage von Einzelentscheidungen (darf ich dies oder darf ich jenes) ist dabei in der Regel nicht zielführend. Viel hilfreicher ist dagegen das Postulieren eines gut ausgewogenen Gesamtkonzeptes in dem sehr ehrlich die Gewinne und Verluste abgeglichen werden. Also sollte die Projektplanung vom Großen zum Kleinen erfolgen.

Vorbemerkung

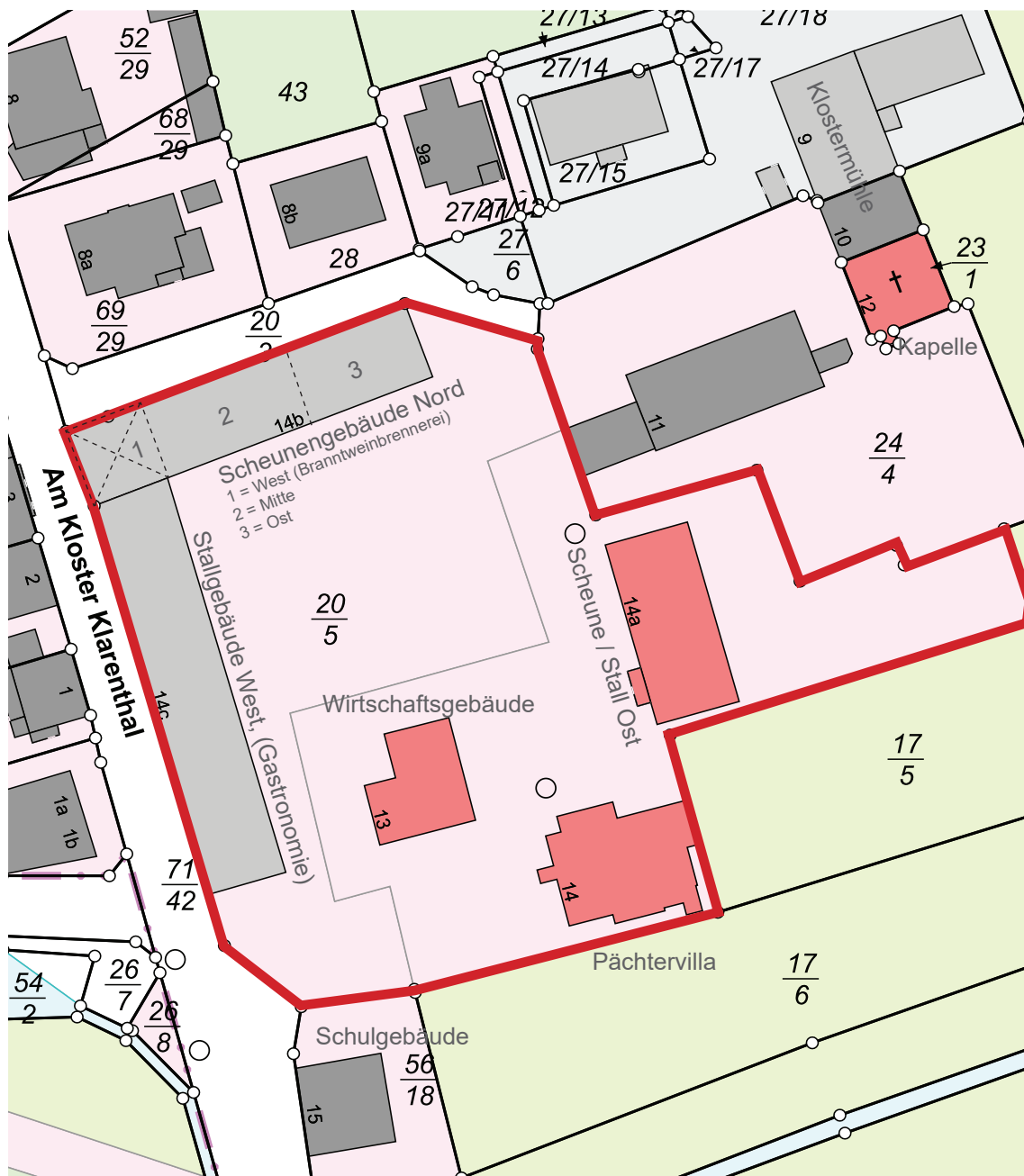
Kurzer geschichtlicher Überblick

1298	Erstmalige urkundliche Erwähnung des Kloster Klarenthals Wirtschaftshof zugehörig zu Klosteranlage
1559	Schließung des Klosters
17. Jh	Nutzung der Klostergebäude als Hospital
18. Jh.	Industrielle Nutzung als Glashütte, Papiermühle und Spiegelfabrik
Ab 1840	Ausbau des Wirtschaftshofes als Landwirtschaftlicher Betrieb Errichtung einer Schule für Klarenthaler Kinder ab 1869 in eigenem Schulgebäude
1960er	Ende der Bewirtschaftung
2010er	Bewirtschaftung der Gastronomie in Scheune West durch WJW Domäne Mechthildshausen

Vorbemerkung**Übersichtsplan**

Lageplan des ehemaligen Wirtschaftshofes des Kloster Klarenthals, später landwirtschaftlicher Betrieb.

Rot markiert ist der Bearbeitungsbereich der vorliegenden Studie.



Vorbemerkung

Übersichtsplan, Luftaufnahme

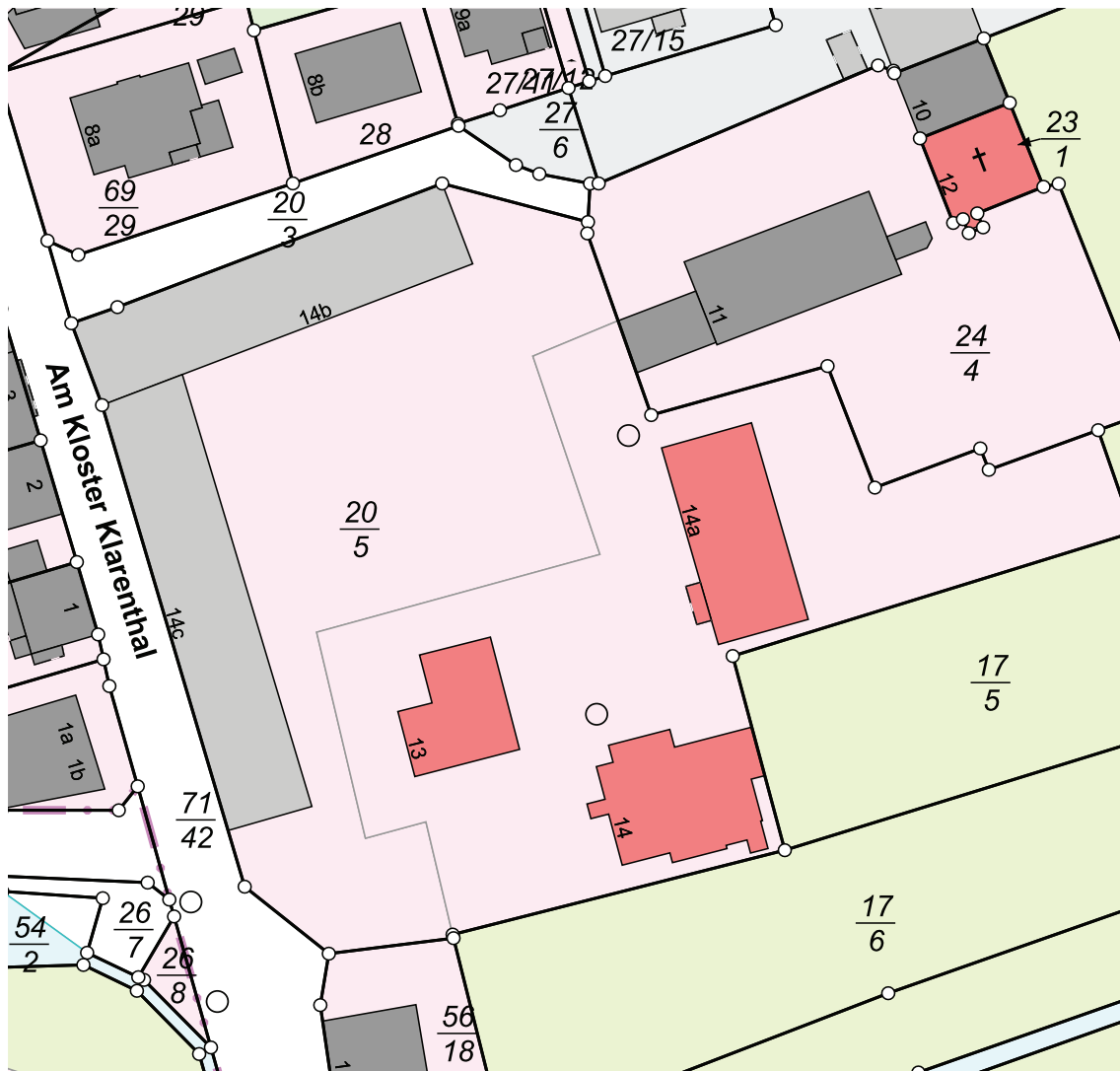
Luftbild der heutigen Situation (Stand: 2023)

Rot markiert ist der Bearbeitungsbereich der vorliegenden Studie.



<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/luftbilder>

Außenanlage



Außenanlage

Verlauf der Umgestaltung der Außenanlage



Luftaufnahme 2023

Die Anlage in ihrer derzeitigen Gestaltung



Luftaufnahme 2014

Innenhofgestaltung fertiggestellt

Parkplatz hinter Scheune Ost hergestellt



Luftaufnahme 2011

Innenhofgestaltung im Bau



Luftaufnahme 2008

Alle Einbauten im Hof zurückgebaut



Luftaufnahme 2003

Noch Nutzung durch Polizei
(Fahrzeuge im Hof)

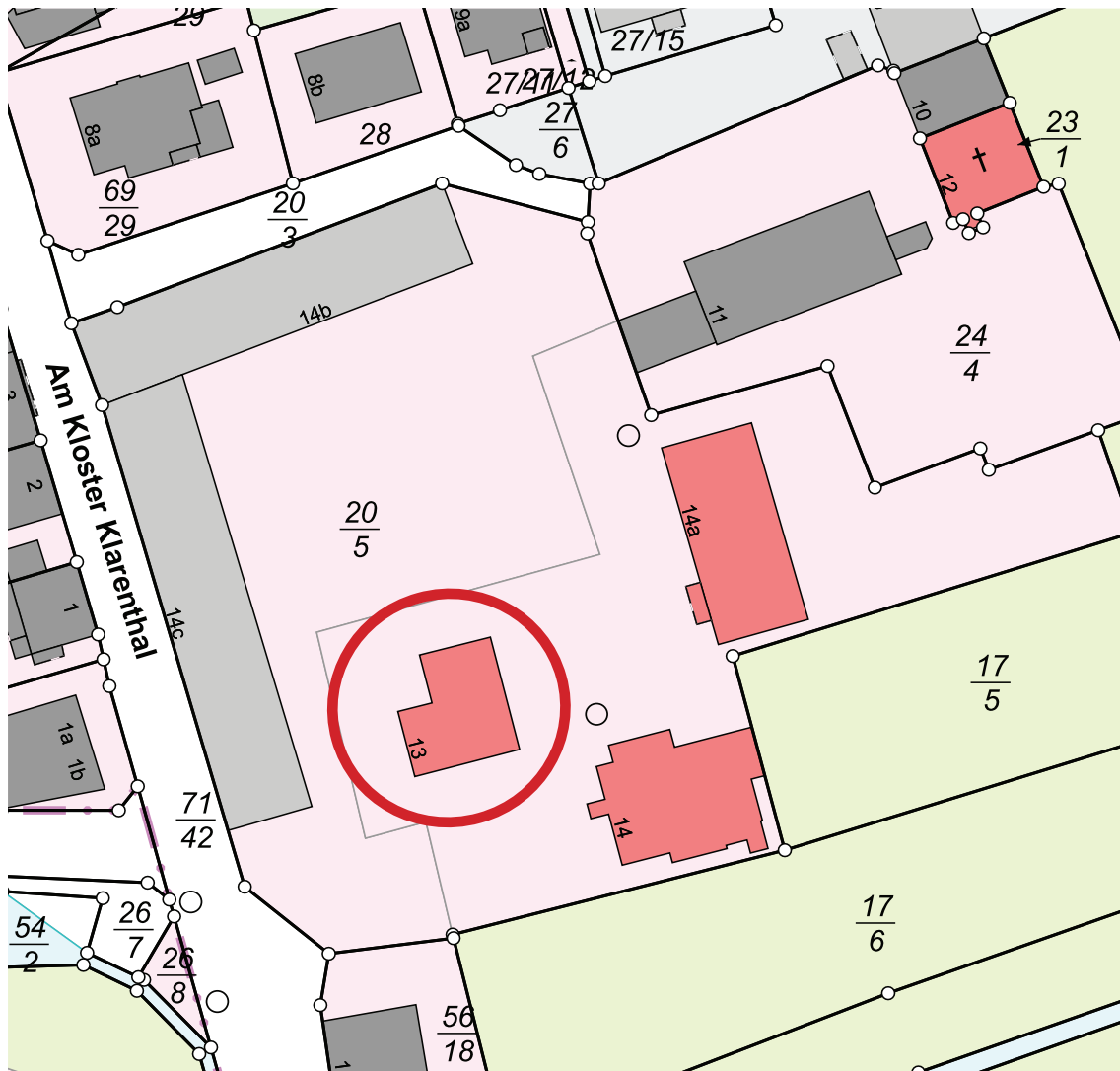
Innenhofgestaltung stark unterschieden
von der heutigen

Gebäudeteil im Nordbereich des Innen-
hofs erkennbar.

<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/luftbilder>

Wirtschaftsgebäude

Gebäude 13



Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Nordseite



Ansicht der Nord-Westseite

Das Wirtschaftsgebäude steht zentral im Innenhof der Anlage.

Es wurde vermutlich um 1870 errichtet.

Es besitzt einen L-förmigen Grundriss, welcher an der Westseite zwei große Tore aufweist. Dies deutet auf eine Nutzung als Remise hin.

In späteren Unterlagen wird es als Spritzenhaus bezeichnet.

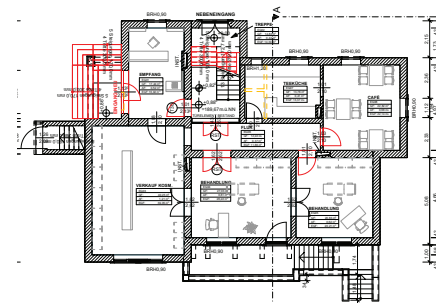
Das Gebäude ist vollständig in Ziegelmauerwerk errichtet und weist an der Nord- und Westseite eine durch Ziegelschmuck reich verzierte Wandgestaltung und hervorspringende Giebeldreiecke auf. Süd- und Ostseite sind deutlich schlichter gehalten und werden durch einen Walm abgeschlossen. Auf der Ostseite ist der Abdruck eines ehemals anschließenden Gebäudes sichtbar.

Das Dach ist mit Faserzementplatten gedeckt.

Das Gebäude weist ein hohes Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss auf.

Derzeit wird das Erdgeschoss als „Technikzentrale“ genutzt. Dort befinden sich zentrale Verteilungen für Elektro und Wärme.

Es bietet sich an, diese Infrastruktur für die gesamte Hofanlage zu nutzen.



Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Ostseite mit Giebelabdruck



Ansicht der Südseite

Innenraum:

Im Innenraum sind kaum bauzeitliche Ausstattungselemente erhalten. In einer begonnenen und nicht abgeschlossenen Umbauphase wurden sämtliche Putze, Bodenbeläge und Einbauten entfernt. Die Holzkonstruktion des Daches wurde teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet.

Einziges erhaltenes historisches Ausstattungselement stellt die Treppe dar.

Teilweise wurde auf die Wände ein neuer Grundputz aufgebracht. Die Decken sind teilweise mit Wärmedämmung und Streckmetall als Putzträger versehen.

Die Ausführung der bisherigen Arbeiten ist nicht denkmalgerecht. Ein Teilrückbau dieser sollte - auch aufgrund teilweise nicht fachgerechter Ausführung - in Betracht gezogen werden.

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung



Ansicht Nordseite



Ansicht Westseite



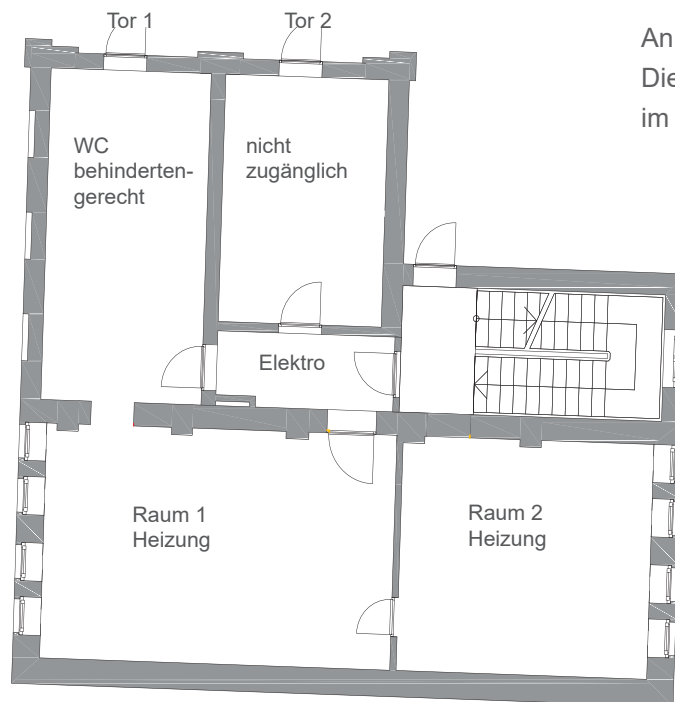
Ansicht Ostseite



Ansicht Nord-Westseite

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung + Pläne: Erdgeschoss



Anmerkung:
Die Fenster- und Türaufteilung
im Grundriss ist nicht korrekt!

Schadbereiche

Grundriss Erdgeschoss



Raum 1



Raum 2

Das Erdgeschoss wurde zu großen Teilen bereits instand gesetzt und als Technikzentrale umgenutzt. Es befinden sich dort die Heizungs-, und Elektroverteilung.

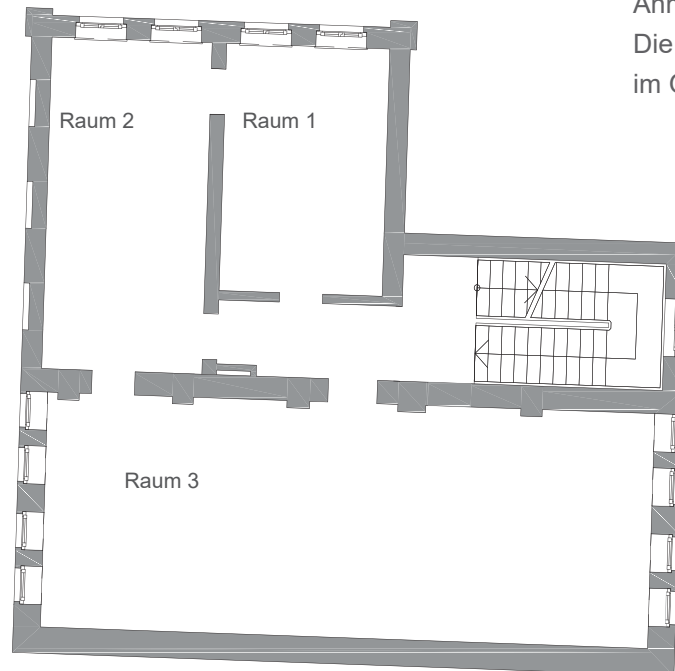
Zudem scheint sich im Erdgeschoss ein behindertengerechtes WC zu befinden, welches durch eines der ehemaligen Tore zugänglich ist.

Das Treppenhaus wird seitlich erschlossen und ist von den sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss unabhängig.

Gravierende Schäden konnten im Erdgeschoss nicht festgestellt werden.

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung + Pläne: Obergeschoss



Anmerkung:
Die Fenster- und Türaufteilung
im Grundriss ist nicht korrekt!

Schadbereiche

Grundriss Obergeschoss



Raum 1



Raum 3

Der Grundriss des Obergeschosses entspricht weitestgehend dem des Erdgeschosses.

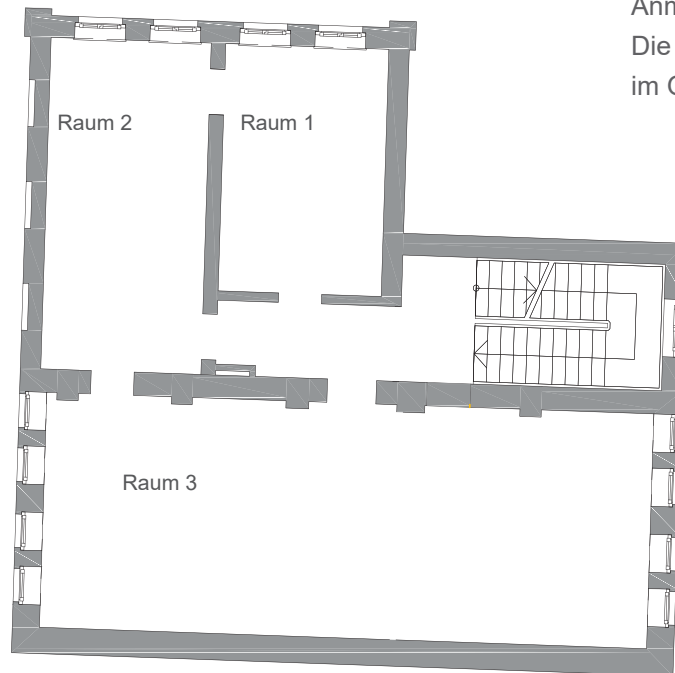
Im Obergeschoss wurde ein Umbau begonnen, der offensichtlich nicht abgeschlossen wurde.

Im Zuge des Umbaus wurden alle Wandputze sowie Ausstattungen, wie Türen, Böden, etc. entfernt. In Teilen wurde eine Abhangdecke eingezogen.

Schäden im Mauerwerk wurden im Zuge des begonnenen Umbaus breits behoben. Mit größeren Instandsetzungsmaßnahmen der noch bestehenden Substanz ist nicht zu rechnen.

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbeschreibung + Pläne: Dachgeschoss



Anmerkung:
Die Fenster- und Türaufteilung
im Grundriss ist nicht korrekt!

Schadbereiche

Grundriss Dachgeschoss



Raum 1



Raum 2



Die Struktur des Dachgeschossgrundrisses gleicht den Darunterliegenden.

Das Geschoss wird durch die Zangenkonstruktion des liegenden Dachstuhls strukturiert.

Wie in den anderen Geschossen wurde eine Sanierung bereits begonnen, in deren Zuge die gesamte Ausstattung inklusive Putz und Türen entfernt wurde.

Dielen sind noch vorhanden, die jedoch nicht als Endbelag vorgesehen sind.

Die Dachschrägen wurden innenseitig wärmegeklämt. Hier sollte geprüft werden, ob die Dämmung bauphysikalisch funktioniert und fachgerecht ausgeführt wurde, da diese andernfalls zu Schäden im Dachstuhl führen kann.

Sämtliche Holzbauteile wurden mit Trockenbauplatten bekleidet, welche keine Brandschutzfunktion haben.

Eventuell dienen diese dem Schutz vor Holzschutzmitteln. Eine Untersuchung auf Holzschutzmittel sollte durchgeführt werden und mit dem Sachverständigen erörtert werden, ob die Trockenbauverkleidung eine Schutzfunktion vor möglichen Schadstoffen bietet.

Ein Rückbau sollte in Erwägung gezogen werden.

In einem Raum befindet sich bereits eine Rohinstallation für ein Bad.

Gravierende Schäden konnten im Dachgeschoss nicht festgestellt werden.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Ziegel



Bestand

Alle Außenwände des Gebäudes sind mit einem bräunlichen Ziegel als Sichtmauerwerk ausgeführt.

Das Mauerwerk zeichnet sich, insbesondere auf der Nord- und Westseite, durch zahlreiche Zierformen aus.

Schäden und Maßnahmen

Das Mauerwerk ist ohne größere Schäden. Die Oberflächen der Ziegel sind teilweise angewittert, ohne dass dies zu ernsthaften Schäden führt.

In Teilbereichen sollten Ziegel oder kleinere Bereiche ausgetauscht werden. Der Sockelbereich ist geschädigt und bedarf größerer Reparaturen.

Vereinzelt sind herausstehende Ziegel, die Teil der Zierde sind, verwittert oder abgebrochen. Dies stellt jedoch keine Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz dar.

Die Fassade sollte vorsichtig gereinigt werden und im Anschluss sollten vereinzelte Stellen ausgebessert werden.

Hinweis:

Für die Arbeiten an der Ziegelfassade sollte ein Mauerbetrieb mit Erfahrung im Denkmalsbereich gewählt werden. Die Ziegelformate entsprechen nicht den heute gängigen Formaten - es müssen passende Ziegel besorgt oder ggf. nachgebrannt werden.

Die Härte des Fugenmörtels muss passend zum Mauerwerk eingestellt werden um zukünftige Schäden an dem Ziegelmauerwerk zu vermeiden.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Sandsteinelemente



Bestand

Vereinzelt befinden sich in der Fassade Sandsteinelemente, beispielsweise die Fensterbänke, die Tragelemente für die Torkloben oder auch teilweise der Sockel.

Schäden und Maßnahmen

Die Sandsteinelemente sind teilweise verwittert und sollten in Teilbereichen repariert werden. Dies kann durch Vierungen oder in kleinen Bereichen durch Antragungen erfolgen.

Ein Komplettaustausch scheint nicht notwendig.



Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Metallelemente



Bestand

Die Ziegelfassade wird durch verschiedene Metallelemente gestaltet.

Besonders prägend sind geschwungene Zuganker in der Fassade und die noch erhaltenen Torkloben.

Schäden und Maßnahmen

Die Metallelemente sind scheinbar in gutem Zustand und sollten vorsichtig entrostet und neu beschichtet werden.



Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Fenster



Bestand

Die Fenster des Gebäudes stammen aus verschiedenen Umbauphasen. Bauzeitliche Fenster sind nicht vorhanden.

Alle Fenster sind weiß gefasste Holzfenster. Im Dachgeschoss sind die Fenster zweifach verglast und in gutem Zustand.

Die Fenster im Obergeschoss sind deutlich älter, einfach verglast und stark angewittert.

Schäden und Maßnahmen

Einzelne Fenster sind geschädigt (Flügel / Glas fehlt).

Hier sollten passende Holzfenster ergänzt werden, deren Profilstärke und Aufteilung den jeweils danebenliegenden entspricht.

Die älteren Fenster sind äußerlich stark angewittert und sollten durch einen Schreiner überarbeitet werden.

In Rücksprache mit den Denkmalbehörden kann auch ein Austausch der Fenster durch neue, passende Holzfenster in Betracht gezogen werden.

Sollten Fenster getauscht werden, sind neue Holzfenster mit schmalen Profilen einzubauen. Die genaue Aufteilung und Farbgebung ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Hinweis:

Der Dämmwert der Fenster muss auf den Dämmwert der Außenwände abgestimmt werden um Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme zu vermeiden. Ggf. ist ein Energieberater für Denkmäler hinzuzuziehen.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Türen



Bestand:

Historische Türen sind an dem Gebäude nicht mehr vorhanden.

Die ehemaligen Tore auf der Westseite sind zugemauert. Die vorhandenen Türen sind Baustellentüren oder unpassende Türen aus vergangenen Umbauphasen

Schäden und Maßnahmen

Es wird empfohlen neue, einheitliche Holztüren einzusetzen.

Für die Türen sollte ein Gestaltungskonzept entwickelt und mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Im Zuge der neuen Gestaltung sollte in Erwägung gezogen werden, die Ausmauerungen der Tore zu entfernen und neue Holztore zu montieren oder ggf. Verglasungen einzusetzen.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung



Bestand:

Das flach geneigte Dach weist eine einfache Geometrie mit großen Flächen auf. Durchdringungen sind neben dem Schornstein sowie vereinzelt Dachflächenfenster kaum vorhanden.

Die Dachplatten sind auf einer Holzschalung montiert. Ob zwischen Schalung und Dachplatten eine Abdichtung (z.B. Dachpappe) vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Das Dach wurde von innen wärmedämmend. Eine Aussage zur Dichtigkeit kann daher nicht getroffen werden. Innenseitig sind keine Einregentellen erkennbar.

Im Dachgutachten durch das „Bedachungsgeschäft Lothar Dauber“ wurde 2009 eine Deckung mit Asbestzementplatten festgestellt. Die Restlebensdauer wurde damals auf 10 Jahre geschätzt.

Schäden und Maßnahmen

Die Deckung scheint augenscheinlich dicht zu sein. Es wird jedoch empfohlen die Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung zu erneuern.

Für die Neueindeckung wird Naturschiefer empfohlen.

Die Dachdeckung ist asbesthaltig.

(Untersuchung durch SGS Institut Fresenius vom 01.11.2018)

Bei den Abbrucharbeiten sind, aufgrund des Asbestgehaltes besondere Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung der Platten als Sondermüll erforderlich. Der Rückbau sollte nur durch Fachfirmen durchgeführt werden. Es empfiehlt sich eine Überwachung durch einen SiGeKo-Beauftragten.

[SiGeKo: Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator]

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Böden



Bestand:

Historische Bodenbeläge sind augenscheinlich nicht mehr vorhanden.

Im Erdgeschoss wurde in den einsehbaren Technikbereichen ein Ausgleich in Form eines Estrichs eingebracht.

Im Obergeschoss wurde der Boden mit OSB-Platten ausgeglichen. Ob sich unter den OSB-Platten ein alter Belag befindet konnte nicht überprüft werden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Dielenbelag. Dieser ist geringfügig geschädigt, jedoch - nutzungsabhängig - nicht als Endbelag geeignet.



Schäden und Maßnahmen

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind für die derzeitige Nutzung als Technikzentrale geeignet und bedürfen keiner Änderung.

Die Ausgleichschicht im Obergeschoss kann weiter genutzt und mit einem Endbelag belegt werden. Ggf. könnte hier eine Fußbodenheizung als Trockensystem eingebracht werden.

Im Dachgeschoss wird vermutlich ein Bodenausgleich - analog zum Obergeschoss notwendig. Hierfür sollten die bestehenden Dielen verbleiben und der Ausgleich darauf angebracht werden.



Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Wände



Bestand:

Im Zuge der begonnenen Sanierung wurden sämtliche Putze entfernt. Die Wände sind aus Ziegel gemauert und in gutem Zustand. Alte Installationen wurden bereits zurückgebaut und notwendige Reparaturen durchgeführt. Einzelne Innenwände im Bereich des Flurs sind als Fachwerkkonstruktion ausgeführt und mit heterogenem Mauerwerk ausgefacht.

Der zentrale Kamin wurde ebenfalls erneuert und besteht aus Kaminsteinen.

In Teilen wurde bereits ein Grundputz aufgebracht.

Schäden und Maßnahmen:

Schäden sind nicht vorhanden.

Die Wände sollten neu verputzt werden, wobei der Putz als Kalkputz ausgeführt werden sollte.

Auf Putzschienen und Kantenprofile sollte bei den Verputzarbeiten verzichtet werden um ein, dem historischen Vorbild entsprechend, lebendiges Putzbild zu erzielen.



Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Decken



Bestand:

Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Lehmwickelfüllung ausgeführt.

In einem Raum im Obergeschoss befindet sich noch alter Deckenputz auf einem Putzträger aus Schilfrohr. Ob dieser historisch ist, kann nicht beurteilt werden. Stuckelemente sind nicht vorhanden.

Schäden und Maßnahmen

Die Decken scheinen in gutem Zustand. Die Lehmwickelfüllungen sollten als historische Substanz erhalten werden.

Die Notwendigkeit der bestehenden Abhangdecken sollte überprüft werden. Es wird ein Entfernen der Abhangdecken empfohlen.

Sollte sich darunter tragfähiger Putz befinden, kann dieser repariert und weiter genutzt werden.



Sollte kein Putz vorhanden sein, sollten die Decken mit Kalkputz neu verputzt werden. Als Putzträger sollten Schilfrohmatten verwendet werden.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Tragkonstruktion OG und Dachstuhl



Bestand:

Das Dach ist als Pfettendach mit liegendem Stuhl ausgebildet. Die Stuhlsäulen sind durch Zangen mit dem halbhohen Drempel verbunden.

Die Dachstuhlelemente wurden nahezu vollständig mit Trockenbauplatten verkleidet und können daher nicht überprüft werden.

Die Sparren sind durch die eingebrachte Wärmedämmung verdeckt und können nicht in Augenschein genommen werden.

Schäden und Maßnahmen

Es sind keine Schäden erkennbar.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dachstuhlkonstruktion vor dem Einbringen der Wärmedämmung geprüft und ggf. instand gesetzt wurde.

Die fachgerechte Ausführung der Wärmedämmung sollte überprüft werden. Dabei könnte an kritischen Stellen (Traufbereich, Kehle) die Wärmedämmung geöffnet werden um die Sparren zu kontrollieren.

Ein Grund für die Verkleidung der Dachstuhlelemente könnte ein Holzschutzmittel auf der Konstruktion sein. Ggf. soll mit der Verkleidung ein Ausdünsten gesundheits-schädlicher Stoffe in den Innenraum verhindert werden.

Lt. Stadtplanungsamt Wiesbaden besteht der Verdacht auf eine Lindanbelastung der Holzelemente.

Mit einem Schadstoffsachverständigen sollte die Konstruktion auf gesundheits-schädliche Holzschutzmittel untersucht und ggf. die Wirksamkeit der Verkleidung geprüft werden.

Sollten keine Schadstoffe vorliegen / bzw. keine Schutzwirkung bestehen, sollte die Verkleidung der Dachstuhlelemente rückgebaut werden. Das Dachtragwerk kann bei Bedarf und unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Schadstoffe, geschliffen und geölt oder farblich angelegt werden.

Dabei sollten Leinölfarben zur Anwendung kommen.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Treppen



Bestand:

Die Treppe befindet sich in einem Treppenhaus auf der westlichen Seite des Nordflügels.

Sie wird über eine Zugangstür in der Ecke der beiden Gebäuderiegel erschlossen.

Die Treppe ist als Holzwangentreppe mit eingestemmten Stufen und Setzstufen ausgeführt.

Von oben ist in die Wangen ein schlichtes Metallgeländer aus Rundstäben eingelassen.

Auf den Rundstäben befindet sich im OG ein omegaförmiger Holzhandlauf, im EG lediglich ein Metallhandlauf.

Da die Treppe das einzige erhaltene Ausstattungselement im Innenraum darstellt, kommt dem Erhalt besondere Beachtung zu.

Schäden und Maßnahmen

Die Treppe wirkt tragfähig und gerade, jedoch ist eine Überarbeitung notwendig.

Die Verbindungen sowie der Sitz des Geländers sollten durch einen Schreinerbetrieb überprüft werden. Geschädigte, ausgebrochene Stufen sollten repariert werden.

Die Substanz sowie die Verbindungen der Wangen sollten geprüft werden.

Vor einem Neuanstrich sollte die Treppe ggf. von einem Restaurator auf historische Farbschichten untersucht werden.

Anhand der Ergebnisse sollte gemeinsam mit den Denkmalbehörden ein Farbkonzept und eine Vorgehensweise zur Aufarbeitung entwickelt werden.

Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Türen



Bestand:

In dem Gebäude sind keine historischen Innentüren mehr vorhanden.

Schäden und Maßnahmen

Es ist nicht zwingend notwendig, die fehlenden Türen als kassettierte Holztüren zu rekonstruieren. Da keine hist. Vorbilder aufzuweisen sind, wäre die Gestaltung nur eine Vermutung.

Es kann auch in Betracht gezogen werden, schlichte Holz- / Stahl- oder Glastüren einzusetzen, die klar als neue Zutat erkennbar sind.

Für die neuen Türen sollte ein Konzept für das gesamte Gebäude entwickelt und mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.



Wirtschaftsgebäude

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Technik



Bestand:

Offensichtlich wurde das Erdgeschoss des Gebäudes als Technikzentrale für das gesamte Areal geplant.

Hier befinden sich zahlreiche Elektroschränke sowie eine zentrale Wärmeverteilung. (Anschluss an das Fernwärmenetz vorhanden?)

Schäden und Maßnahmen

Die erforderliche Haustechnik für alle Gebäude des Areals zentral zu vereinen ist durchaus sinnvoll.

So können Wartungs-, Reparatur- und Modernisierungsarbeiten zentral vorgenommen werden. Zudem wird für diese Elemente kein Platz in den anderen Gebäuden benötigt.

Die Technik konnte nicht genauer in Augenschein genommen werden, wirkt jedoch sinnvoll angelegt und stellt eine gute Grundlage für die neuen Nutzungen dar.

Die Technik sollte von einem Heizungsinstallationsbetrieb sowie einem Elektrofachbetrieb analysiert und geprüft werden. Ggf. kann herausgefunden werden, welche Betriebe die Anlage installiert haben.



Wirtschaftsgebäude

Handlungsempfehlungen

Sofortmaßnahme 1:

Dach:

Die Dacheindeckung sollte durch einen Dachdecker überprüft werden. Im Innenraum sind keine Einregenstellen feststellbar, jedoch kann ein, durch die Wärmedämmung verdeckter Schaden vorliegen.

Die bestehende Deckung ist asbestbelastet. Dies ist für Reparatur und Neueindeckung relevant.

Sollte eine Neueindeckung erfolgen, sollten ggf. getrennte Firmen für Entfernung des Altdaches und die Neudeckung mit Schiefer beauftragt werden.

Die Überprüfung kann ggf. im Zuge der Reparaturarbeiten an der Pächtervilla durchgeführt werden.

Allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen wie eine Reinigung der Rinnen sollte durchgeführt werden.

Mittelfristige Maßnahmen, vor Erstellung von Nutzungskonzepten:

Schadstoffuntersuchung:

Der Dachstuhl sollte auf Holzschadstoffe überprüft werden um eine verlässliche Grundlage für weitere Planungen zu erhalten. Anhand des Ergebnisses sollte mit dem Sachverständigen besprochen werden, ob die bestehende Trockenbaubekleidung der Dachstuhlelemente eine Schutzwirkung hat, bzw. welche alternative Maßnahmen möglich wären. Dies hat starken Einfluss auf die Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

Im Zuge einer Sanierung:

Fassaden:

Es sollten keine grundsätzlichen Änderungen wie neue Fensteröffnungen durchgeführt werden. Die bestehende Fensteraufteilung sollte beibehalten werden, wobei zugemauerte Öffnungen wieder geöffnet werden könnten.

Die zugemauerten Tore könnten geöffnet werden. Ggf. könnten nutzungsabhängig neue Holztore, oder auch Glaselemente montiert werden. Die historischen Beschläge der Tore sind noch vorhanden und könnten - falls möglich - wieder genutzt werden.

Eine Wärmedämmung des Gebäudes von Außen, ist aufgrund der aufwendigen Ziegelsichtfassaden ausgeschlossen.

Fenster:

Fenster sind nicht historisch und teilweise geschädigt. Für die zukünftige Nutzung sollten diese aufgearbeitet werden. Alternativ können diese auch durch passende neue Holzfenster mit dünnen Rahmenprofilen und Sprossenteilung getauscht werden. Das kann die wirtschaftlichere Lösung darstellen.

Die Wärmedämmwirkung (U-Wert) sollte nicht zu stark gewählt werden, um Tauwasser mit den Folgen der Schimmelentwicklung an den Wänden zu vermeiden.

Innenausstattung:

Historische Innenausstattung ist nahezu nicht mehr vorhanden. Der teilweise begonnene Ausbau sollte rückgebaut werden (Verkleidung der Holzelemente, Abhangdecken, etc.)

Türen:

Es sind keine historischen Innentüren vorhanden. Neue Türen können als ablesbar modernere Elemente eingeführt werden.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss sollte in der jetzigen Form ablesbar bleiben. Ggf. erforderliche Trennwände und/ oder Einbauten reversibel gestalten.

Wirtschaftsgebäude

Handlungsempfehlungen

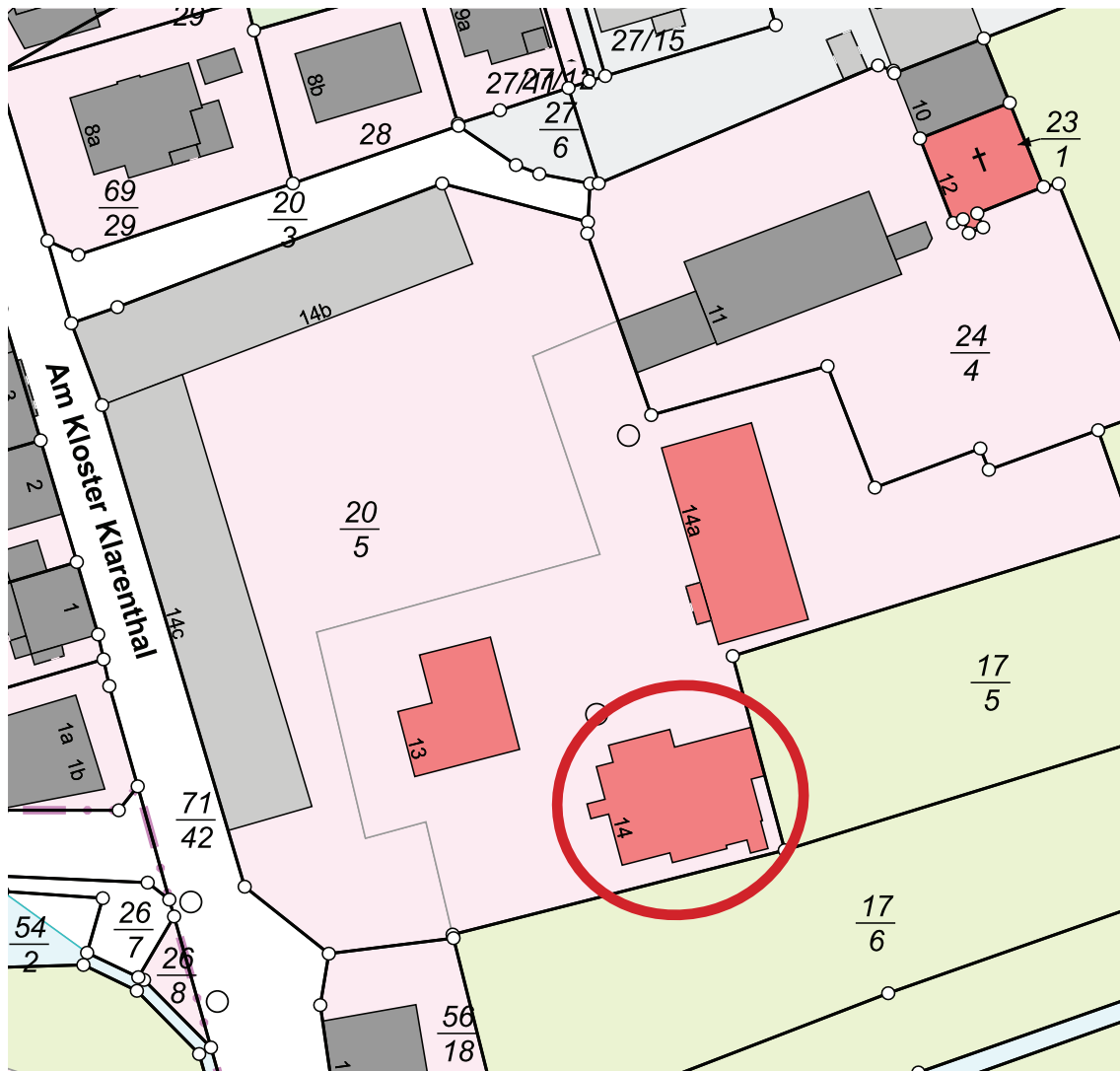
Technik:

Durch die zentrale Lage ist die Nutzung des Gebäudes / Erdgeschosses als Technikzentrale für das gesamte Areal durchaus sinnvoll und sollte weiter verfolgt werden. So sind Wärmeerzeugung, Stromverteilung, Zählung etc. zentral gebündelt, verbrauchen keinen Platz in den jeweiligen Gebäuden und können gut gewartet und ggf. ausgetauscht und erweitert werden.

Der begonnene Ausbau kann gut weiterentwickelt werden.

Ob eine Nutzung des Dachgeschosses sinnvoll möglich ist, hängt von den Ergebnissen der Schadstoffuntersuchung und der möglichen Schutzkonzepten ab.

Gebäude 14



Pächtervilla

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Süd-Ostseite

Das Pächterwohnhaus bildet den südlichen Abschluss der Anlage. Es befindet sich in leichter Hanglage oberhalb des Wellritzbaches. Das Gebäude ist Richtung Süden ausgerichtet mit Blick Richtung Bach, Auen, und Lahnstraße. Die Südseite bildet die Schauseite des Gebäudes.

Die historistische Villa weist einen verwinkelten Grundriss auf.

Das zweigeschossige Gebäude wurde auf einem Natursteinsockel (Kellergeschoss) errichtet. Der Sockel steht auf der Hangseite zur Hälfte frei und weist Fenster auf.

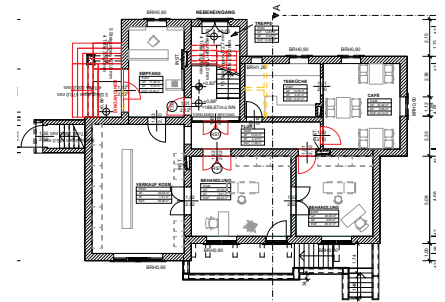
Das Erdgeschoss ist aus Backstein gemauert und vollständig verputzt. Die westliche Hälfte des Obergeschosses ist ebenfalls aus Backstein gemauert, während die östliche Hälfte als Sichtfachwerk mit vereinzelt verzierten Elementen ausgeführt ist.

Oberhalb des 1. Obergeschosses wird das Gebäude durch ein steiles, entsprechend dem Grundriss verwinkeltes Walmdach abgeschlossen.

Auf der Südseite befindet sich ein Schildgiebel mit abgetreppter Putzfläche, die durch geneigte Sandsteinflächen abgeschlossen wird. Der Giebel wird durch ein Sandsteinwappen mit der Zahl 1903 bekrönt.

Auf der Ostseite befindet sich ein Fachwerkgiebel mit Krüppelwalm.

Zusätzlich befindet sich auf der Südseite ein Dreieckserker mit spitzer, turmartiger Dachhaube.



Pächtervilla

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Südseite

Auf der Nordseite springt ein Risalit hervor, hinterdem sich das Treppenhhaus befindet. Dieser schließt ebenfalls mit einem Schildgiebel ab. In dem Risalit befindet sich der Haupteingang zu dem Gebäude.

Das Dach ist mit Kunstschiefer gedeckt.

Auf der Südseite befindet sich auf Erdgeschosshöhe eine gemauerte Terrasse mit Sandsteinbalustrade und Treppenabgang zum Garten. Darüber befindet sich eine hölzerne Loggia, die auf Sandsteinkonsolen ruht. Die Fachwerkkonstruktion der Loggia ist ornamental verziert, die Balustradenfelder fehlen jedoch.

An der nordwestlichen Ecke des Gebäudes befindet sich im Erdgeschoss eine Loggia, die zweiseitig durch Sandsteinbögen geöffnet ist. Darüber befindet sich eine weitere Loggia als Fachwerkkonstruktion. Die Wände sind derzeit geschlossen, waren bauzeitlich vermutlich offen.

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung



Ansicht Nordseite



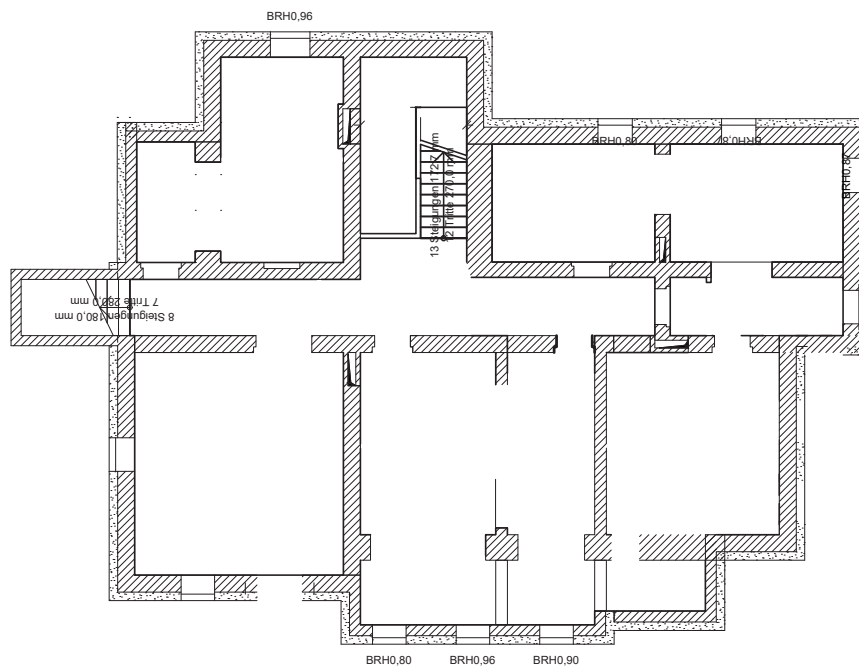
Ansicht Ostseite



Ansicht Westseite

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung + Pläne: Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Das Kellergeschoss der Villa weist einen verwinkelten Zuschnitt auf. Erschlossen wird dies über eine innenliegende Treppe im Treppenhaus sowie einen separaten Zugang auf der Ostseite. Im Süden liegt es zu einem großen Teil frei und wird durch Fenster belichtet.

Das Kellergeschoss ist in Backstein gemauert. Die Kellerdecke wurde als Kappendecke ausgeführt, jedoch wurden die Zwischenräume zwischen den Stahlträgern mit Ortbeton betoniert.

Im Zuge einer begonnenen Umbaumaßnahme im Gebäude wurde der gesamte Kellerboden entfernt, die Fundamente freigelegt und eine Schotterdecke eingebracht.

Der Keller weist eine große Raumhöhe von ca. 2,50 m auf.

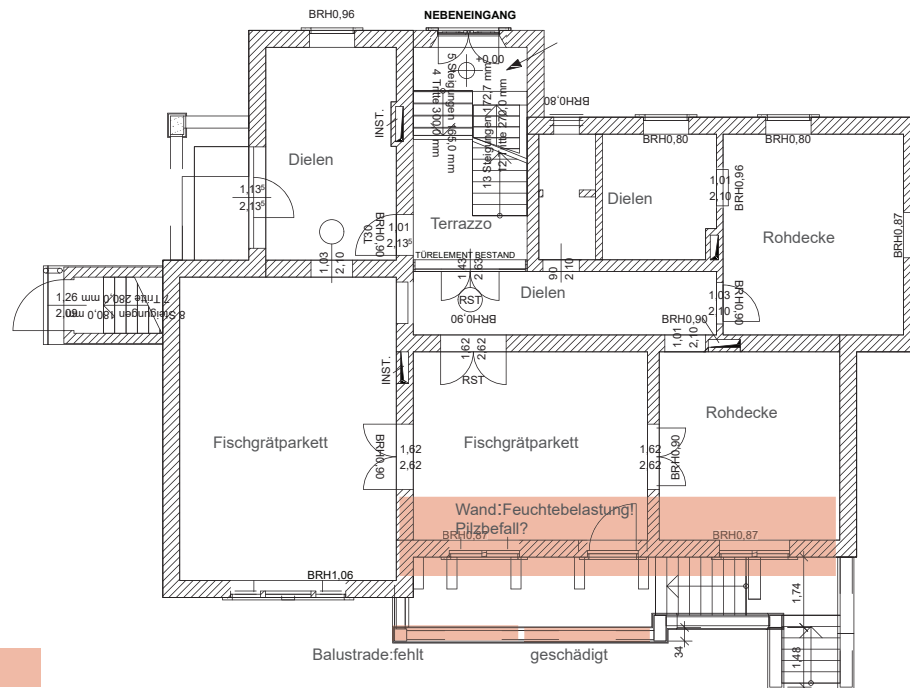
Auf der Südseite scheint der Kellerboden trocken, auf der Nordseite feucht zu sein.



Die Flansche der Kappendecke sind raumseitig korrodiert, scheinen jedoch tragfähig zu sein. Der Zustand der Stahlträger sollte durch Probeöffnungen und einen Statiker geprüft werden.

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung + Pläne: Erdgeschoss



Schadbereiche

Grundriss Erdgeschoss



Der Erdgeschossgrundriss springt gegenüber dem Kellergrundriss an der Südseite zurück, da hier eine Terrasse mit Treppenaufgang vorgelagert ist.

Das Erdgeschoss besteht aus sechs Zimmern und ist in Backstein errichtet. Das Erdgeschoss wird über das Treppenhaus im Norden erschlossen. Vor der Haustüre führen 4 Stufen auf das Erdgeschossniveau. Die Treppe im Norden ist als Holztreppe ausgeführt. Die historische Ausstattung ist zu großen Teilen noch vorhanden, wie Fenster, Beschläge, Rolläden, Türen, Bodenbeläge und Stuckrosetten. In zwei Räumen an der Ostseite wurde der Bodenbelag bis zur Rohdecke entfernt, in den südlichen Räumen ist, vermutlich bauzeitliches, Fischgrätparkett verlegt. In den weiteren Räumen befindet sich ein Dielenbelag, im Treppenhaus Terrazzobelag.

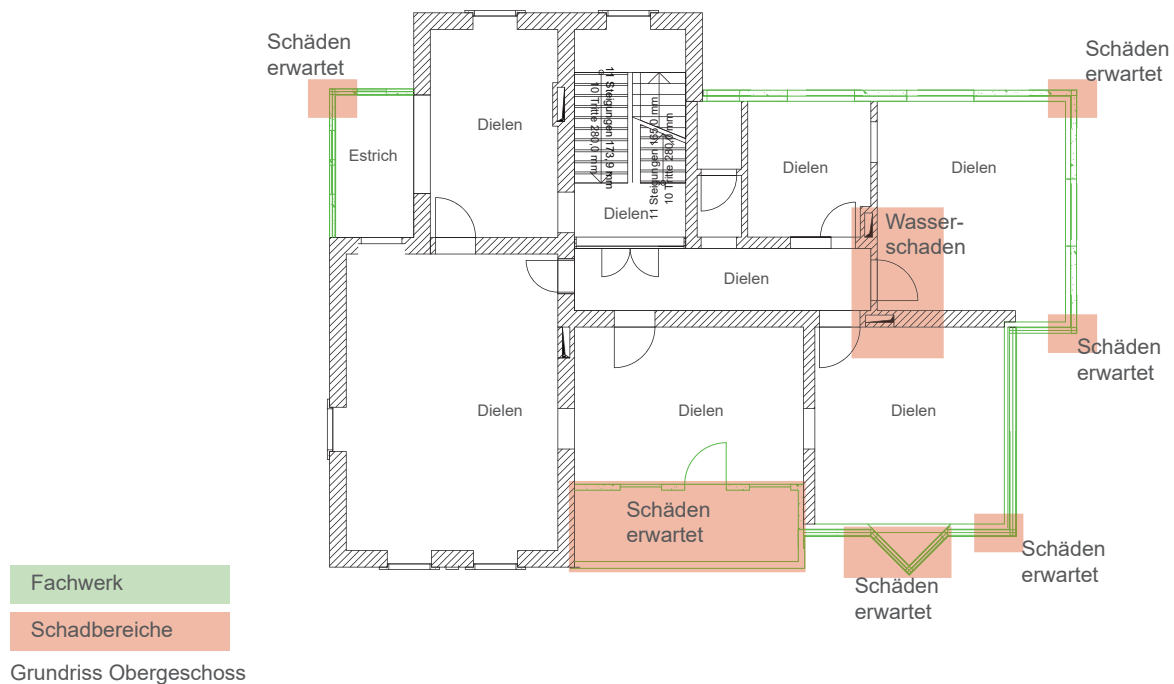
Stuck ist nur in Form von Rosetten vorhanden, der Übergang von Wand zu Decke wurde durch eine Hohlkehle gebildet. Die Türen wurden teilweise ausgebaut und abgeschliffen.

Schäden:

An der Südwand zur Terrasse liegen erhebliche Feuchteschäden vor. Vermutlich wird die Terrasse nicht ausreichend entwässert. In diesem Bereich sollten Untersuchungen auf Pilzbefall durchgeführt werden. Ggf. wurde aus diesem Grund auch der Bodenbelag in den angrenzenden Räumen entfernt. Nachträgliche Installationen wurden bereits vollständig zurückgebaut.

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung + Pläne: Obergeschoss



Das Obergeschoss weist einen ähnlichen Grundriss auf, wie das Erdgeschoss.

Die Außenwände bestehen teils aus Backstein, teils aus Fachwerk. Das Fachwerk ist als Sichtfachwerk angelegt.

An der Südseite befindet sich eine Loggia, die als Holzkonstruktion ausgeführt ist. Daneben befindet sich ein kleiner Dreieckserker. An der nordwestlichen Ecke befindet sich eine weitere Loggia. Die Wände sind im derzeitigen Zustand geschlossen, waren vermutlich jedoch offen.

Im gesamten OG, mit Ausnahme der nordwestlichen Loggia, sind Dielen verlegt.

Die Ausstattung ist, wie im EG, größtenteils im Original erhalten. Die Decke über dem EG ist als Holzbalkendecke ausgeführt. An einigen Stellen sind Probeöffnungen vorhanden. An diesen Stellen weisen die Deckenbalken einen guten Zustand auf.

Die alten Installationen wurden bereits zurückgebaut.



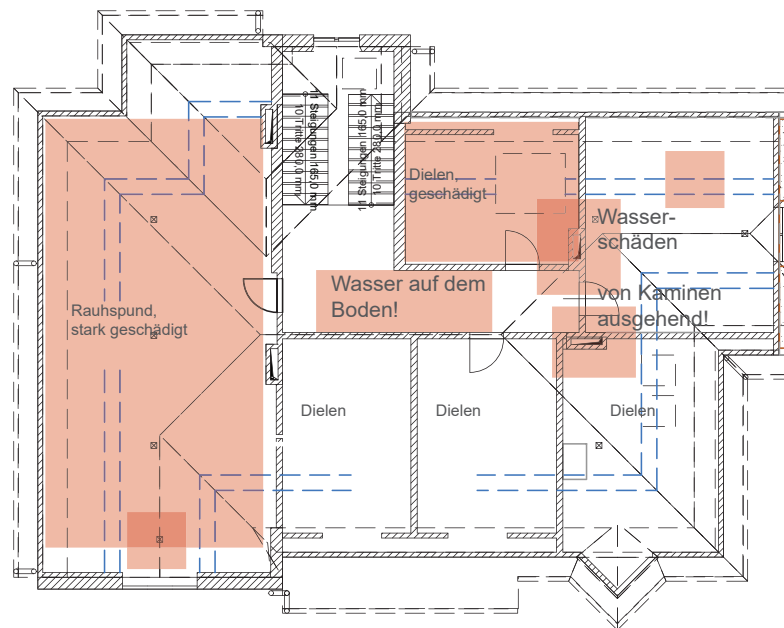
Schäden:

Insbesondere im nordöstlichen Raum ist ein Wasserschaden erkennbar. Der Schaden befindet sich in der Nähe eines Kamins, in den oberen Geschossen sind dort deutlicher Schäden erkennbar.

Das sollte, insbesondere in den exponierten Außenecken sowie dem Erker und den Loggien, auf Schäden untersucht werden. Hier sind Schädigungen durch auftreffendes Regenwasser zu erwarten.

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung + Pläne: Dachgeschoss



Schadbereiche

Grundriss Dachgeschoss



Das Dachgeschoss wird durch den steilen, verwinkelten Dachstuhl geprägt. Im Norden wird das Dachgeschoss durch das Treppenhaus erschlossen. Dieses mündet ohne Zwischentür in einen Flurbereich, der mehrere Räume erschließt.

In der mittleren Zone befinden sich drei Räume, die augenscheinlich ausgebaut und als Wohnräume genutzt wurden.

Die großen Räume in den östlichen und westlichen Gebäudebereichen könnten ohne Nutzung gewesen sein.

Die Innenwände sind als Fachwerkkonstruktion mit Backsteingefachen ausgeführt. Der Dachstuhl wurde vollständig freigelegt und ist vollständig einsehbar.

Das Dachgeschoss wird durch Fenster in den Giebelflächen, Dachausstiegfenster, sowie drei kleine Schleppgauben belichtet. Im Flurbereich befindet sich ein Leiterzugang zum Spitzboden.

Die Sparren und Deckenbalkenköpfe scheinen, erkennbar durch zahlreiche Probeöffnungen, in gutem Zustand zu sein.

Es existieren jedoch zahlreiche kleinere Einregenstellen sowie starke Durchfeuchtungen im Bereich der Kamine. Dies ist vermutlich auf geschädigte Abdichtungen der Dachdurchdringung zurückzuführen. Die Wände, sowie Boden und Deckenflächen um die Kamine weisen starke Durchfeuchtung auf. Hier ist mit Schäden zu rechnen. Die Böden sind in mehreren Bereichen stark geschädigt. Dies könnte auf Durchfeuchtung oder Feuchteintrag durch Tierausscheidungen (Taubenkot) zurückzuführen sein.

Bei der Planung sollte gut abgewogen werden, ob das Dachgeschoss ausgebaut und genutzt wird. Durch die kleinen Fenster fehlen ausreichende Rettungswege. Eine Nutzung des Dachgeschosses erhöht die Gebäudeklasse und damit die Brandschutzanforderungen des gesamten Gebäudes deutlich, welche die Baukosten unverhältnismäßig erhöhen und die Denkmalsubstanz schädigen können.

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung + Pläne: Spitzboden



Der Spitzboden wird über eine Leiter erschlossen. Er wird durch eine Bretterwand in zwei Bereiche geteilt. Beide Bereiche sind unausgebaut. Der hintere Teil diente vermutlich als Taubenschlag.

Der Dachstuhl ist vollständig einsehbar. Auf dem Boden befindet sich reichlich Taubenkot. Augenscheinlich sind die Öffnungen jedoch verschlossen und ein Zugang für die Vögel nicht mehr möglich.

Es sind mehrere Einregentellen, insbesondere im Bereich des Kamins und der Dachausstiege erkennbar.

Gemäß der Schadstoffuntersuchung durch „Irnès Alt- bau- und Denkmalservice GbR“ von 2018, liegt keine Belastung des Dachstuhls mit Holz- oder Flammschutzmittel vor.

Es wird, insbesondere im Bereich der Einregentellen, eine Untersuchung auf holzerstörende Pilze und Insekten empfohlen

Pächtervilla

Bestandsbeschreibung



EG: Raum Süd-West



Wohnungseingangstüre



Aufgearbeitete Türen



Treppenhaus



Obergeschoss



Historische Beschläge



Historische Beschläge



Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Sockel (Bruchstein)



Bestand

Die Außenwände des Sockel-/Kellergeschosses sind als Bruchsteinmauerwerk aus Taunusquarzit hergestellt. Die Fensterlaibungen, Fensterbänke sowie die Segmentstürze sind aus Klinker hergestellt.

Im südlichen Bereich ragen die Kellerwände aufgrund der Hanglage deutlich über das Erdreich heraus.

Im Süden befindet sich auf dem Sockel eine Terrasse.

Auf der Süd- und Westseite ist der Sockel stark eingewachsen, unter Anderem mit Efeu.

Schäden und Maßnahmen

Der Sockel scheint in gutem Zustand, es wirkt als sei er bereits teilweise überarbeitet worden.

Die eingewachsenen Bereiche sollten von dem Bewuchs befreit werden. In Teilbereichen ist mit kleineren Reparaturen zu rechnen. West- und Südfassade müssen in Teilbereichen neu verfugt werden.



Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Ziegel



Bestand

Oberhalb des Kellergeschosses sind die Wände als Ziegelmauerwerk hergestellt.

Das Ziegelmauerwerk wurde vollständig als Kellenputz verputzt, die Fenster- und Türöffnungen sind in Sandstein eingefasst.

Schäden und Maßnahmen

Der Putz scheint in gutem Zustand und rissfrei zu sein. Vermutlich wurde er bereits nachgearbeitet.

Dies lässt auf ein intaktes, dahinterliegendes Mauerwerk schließen.

Lediglich an der Südseite ist der Putz im Bereich der Terrasse geschädigt und fällt ab. Hier ist auch das Mauerwerk bis zur Innenseite stark feuchtebelastet und geschädigt.

In diesem Bereich ist mit größeren Reparaturen, ggf. vollständigem Austausch des Teilbereiches zu rechnen. Eine Untersuchung auf Pilzbefall sollte durchgeführt werden.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Fachwerk



Bestand

Teile der Außenwände im Obergeschoss sind als Sichtfachwerkkonstruktion mit zahlreichen, schlichten Zierformen hergestellt.

Diese Bereiche enthalten auch die Sonderkonstruktion der Loggia sowie des Erkers.

Die Gefache sind mit Ziegel ausgemauert und bündig mit der Konstruktion verputzt.

Die Gefache sind in einem hellen Ockerton, die Fachwerkkonstruktion in einem grünlichen Ton angelegt.

Schäden und Maßnahmen

Im Bereich der Loggia der Südseite fehlen die Füllungen der Balustrade. Hier sind Nuten erkennbar, in die vermutlich Füllbretter gesteckt werden können. Durch die Nuten sammelt sich in diesem Bereich Regenwasser, was zu Schäden führt.

Weiter sind an exponierten Stellen, wie den Außenecken und dem Erker, in dem Bereich, in dem Ständer auf die Schwelle bzw. Blendbretter treffen mit Schäden zu rechnen.

Fachwerkschäden können grundsätzlich gut repariert werden, da geschädigte Bereiche herausgeschnitten oder entnommen und ersetzt werden können. Die Gefache sind dann wieder mit Ziegel auszumauern und zu verputzen.

Für die Instandsetzung des Fachwerks sollten nur Fachbetriebe zum Einsatz kommen um Schäden durch falsche Ausführung zu vermeiden.

Die Gefache sollten mit Kalkputz verputzt werden.

Die Fachwerkbalken sollten mit Leinölfarbe gestrichen werden. Hier ist jedoch im Vorfeld zu prüfen, mit welchem Farbsystem die Balken derzeit gestrichen sind. Sollte ein anderes Farbsystem verwendet worden sein, ist ein Konzept für den Umgang damit zu entwickeln um weitere Schäden zu vermeiden.

Das Farbsystem kann beispielsweise durch einen Restaurator oder eine Malerfirma festgestellt werden.

Das Holz sollte nach Möglichkeit mit Leinölfarbe gestrichen werden. Der Kalkputz mit Kalkschlämme oder Silikatfarben. Dispersionfarben, Kunstharzlacke, etc. sollten nicht zur Anwendung kommen da diese die Bauteile nachhaltig schädigen.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Sandsteinelemente



Bestand

An dem Gebäude sind zahlreiche Sandsteinelemente vorhanden. Die Fenster im Bereich der Ziegelfassaden sind mit profilierten Sandsteingewänden eingefasst. Teilweise sind an den Fassadenkanten Eckquader vorhanden, die Schildgiebel sind in Sandstein ausgeführt, der Sockel ist über ein umlaufendes Sandsteingesims abgesetzt, Vorsprünge im OG ruhen auf geschweiften Sandsteinkonsolen.

Zudem ist die Balustrade der Terrasse auf der Südseite in Sandstein ausgeführt.

Der Sandstein ist natursichtig ohne Farbbeschichtung.

Schäden und Maßnahmen

Die Sandsteinelemente weisen oberflächlich nahezu keine Schäden auf. Es ist davon auszugehen, dass diese in der Vergangenheit bereits durchrepariert wurden.

Einzige Schadstelle ist die Balustrade an der Terrasse der Südseite. Hier fehlt ein Teilbereich von etwa 2m. Ein Großteil der Balustrade ist verwittert. Eine Reparatur der verwitterten Bereiche ist nicht unbedingt notwendig.

Des Weiteren ist im Bereich der Terrasse ein Fenstersturz gebrochen.

Es wird empfohlen, die Sandsteinelemente vorsichtig von Verschmutzungen und Algen / Moosbewuchs zu reinigen. Ein Anstrich sollte nicht aufgebracht werden.



Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Fenster



Bestand

In dem Gebäude sind noch zahlreiche bauzeitliche Holzfenster vorhanden.

Teilweise wurden die Fenster getauscht oder nicht denkmalgerecht instandgesetzt.

Die meisten Fenster sind wie folgt aufgebaut:

Die Fenster im stehenden Format werden durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Viertel in zwei Teile geteilt.

Das Oberlicht ist durch dünne Holzsprossen in mehrere Quadrate aufgeteilt. Das Oberlicht kann geöffnet werden.

Der Bereich unterhalb des Kämpfers ist teils mit einflügligen, teils mit zweiflügligen Drehflügeln ausgeführt. Die Drehflügel weisen keine Sprossenteilung auf.

Teilweise sind die Fenster mit bauzeitlichen Holzrollläden ausgestattet.

Die originalen Beschläge und auch Rollladenhalter sind noch größtenteils vorhanden.

Schäden und Maßnahmen

Zahlreiche Fenster wurden bereits notdürftig instand gesetzt, wobei ein Großteil dieser Maßnahmen nicht denkmalgerecht ausgeführt wurde (z.B. Einbau von Kunststoffflügeln).

An einigen Fenstern sind die Scheiben eingeschlagen.

Die Farbe ist stark verwittert.

Da noch viele Fenster im Original vorhanden sind sollte geprüft werden, ob diese aufgearbeitet werden können. Dazu sollten diese ausgebaut und durch einen geeigneten Schreinerbetrieb repariert werden.

Um die Fenster energetisch zu verbessern sind verschiedene Varianten möglich. Z.B.:

- Tausch der Scheiben gegen dünne 2-fach Verglasung und Einfräsen von Dichtungen
- Herstellen von innenliegenden Vorsatzfenstern (Kastenfenster)

Sollte eine Reparatur nicht möglich sein, sollten die Fenster als Holzfenster rekonstruiert werden, wobei auf dünne Profil- und Sprossenstärken zu achten ist (z.B.: Wiener Sprossen).

Der U-Wert der Fenster ist auf die umliegenden Wände abzustimmen. Sind die Fenster zu stark wärmedämmend kann dies zu Feuchteschäden an den Außenwänden führen!

Kunststofffenster sollten nicht zum Einsatz kommen.

Der Umgang mit den Fenstern sollte eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden!

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung



Bestand:

Das Walmdach ist mit Asbest-Zementdachplatten gedeckt.

Die Dachgeometrie ist sehr verwinkelt. Zudem wird sie durch vier Schornsteine durchdrungen. Es sind mehrere kleine Schleppgauben vorhanden.

Die Dachplatten sind auf einer Holzschalung montiert. Ob zwischen Schalung und Dachplatten eine Abdichtung (z.B. Dachpappe) vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Schäden und Maßnahmen

Die Dachdeckung ist an mehreren Stellen undicht, die Anschlüsse an aufgehenden Bauteilen (z.B. Kamine) sind schadhaft. Die Dachfläche ist mit Flechten und Moosen bewachsen.

Es wird empfohlen, die Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung zu erneuern. In diesem Zuge sollte überlegt werden, ob die nicht mehr benötigten Schornsteine bis unter die Dachhaut zurückgebaut werden, um die Anzahl der Durchdringungen und Schadmöglichkeiten zu reduzieren.

Für die Neueindeckung wird Naturschiefer empfohlen.

Die Dachdeckung ist asbesthaltig.

(Untersuchung durch SGS Institut Fresenius vom 01.11.2018)

Bei den Abbrucharbeiten sind, aufgrund des Asbestgehaltes besondere Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung der Platten als Sondermüll erforderlich. Der Rückbau sollte nur durch Fachfirmen durchgeführt werden. Es empfiehlt sich eine Überwachung durch einen SiGeKo-Beauftragten.

[SiGeKo: Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator]

Wärmedämmung:

Sollten die Dachflächen wärmegeklämt werden, sollte dies als Zwischensparrendämmung ausgeführt werden. Eine reine Aufsparrendämmung ist nicht geeignet, da diese die Proportion des Gebäudes stark verändern und die Anschlüsse der komplexen Dachfläche stark verkomplizieren würde.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Böden



Bestand:

Alle nachträglichen Bodenaufbauten wurden bereits zurückgebaut. Sichtbar ist in allen Geschossen die bauzeitliche Schicht.

In den Wohnräumen sind größtenteils Dielen verlegt, in den südlichen Räumen des Erdgeschosses befindet sich Fischgrätparkett. In zwei Räumen im Erdgeschoss wurde der Bodenbelag bis zur Rohdecke entfernt.

Im Erdgeschoss befindet sich im Treppenhaus ein Terrazzobelag.

Die Terrasse auf der Südseite ist ebenfalls mit Terrazzo belegt.

Schäden und Maßnahmen

Die Bodenbeläge sind zu einem Großteil intakt und könnten geschliffen und geölt werden.

Im Erdgeschoss wurde ein Teil der Beläge entfernt, im Bereich der Terrasse sollte vor einem Aufarbeiten des Parkettbodens überprüft werden, ob ein Befall mit Holzschädigenden Pilzen vorliegt.

Dies ist aufgrund der hohen Feuchtebelastung nicht unwahrscheinlich und könnte der Grund für die bereits entfernten Bodenbeläge sein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Rauspundschalung, die nicht als Endbelag vorgesehen ist. Dieser ist durch Feuchtigkeit und ggf. Tierausscheidungen stark geschädigt. Hier ist mit einem Austausch von ca. 50% zu rechnen.

Die Terrazzobeläge im Treppenhaus können aufgearbeitet werden.

Der Terrassenbelag muss genau geprüft werden. Offensichtlich liegt ein Problem mit der Regenwasserabführung auf der Terrasse vor. Dieses ist in jedem Fall zu beheben!

Alternativen zum Aufarbeiten der Dielen:

Es können auch neue Beläge verlegt werden. Dabei sollten die Dielen jedoch unter den Belägen erhalten werden. Auch kann ein Trockenfußbodenheizungssystem eingebracht werden (Heizleitungen in Dämmplatten). Dies kann die Trittschalleigenschaften verbessern und gleichzeitig eine Fußbodenheizung ermöglichen.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Wände



Bestand:

Die Wände der Innenräume sind mit Kalkputz verputzt. Alte Tapeten und Installationen wurden bereits vollständig entfernt.

In Teilen wurden auch geschädigte Putzbereiche entfernt. Das Ziegelmauerwerk der Wände scheint weitestgehend intakt.

In einem Teil der Räume wird der Übergang zwischen Wand und Decke durch eine Hohlkehle gebildet.

Schäden und Maßnahmen

Es ist mit kleineren Reparaturen des Mauerwerks zu rechnen. Der vorhandene Putz ist auf Tragfähigkeit zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass noch hohl liegende Teilbereiche entfernt werden müssen.

Anschließend sollten die Fehlstellen mit Kalkputz ergänzt werden.

Ein Neuanstrich sollte mit Silikatfarben erfolgen.

Vor dem Neuanstrich ist das Farbkonzept sowie der Umgang mit eventuell vorhandenen Farbbrechen mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Besondere Aufmerksamkeit sollte dem Treppenhaus gewidmet werden. Hier sind teilweise noch die historischen Farbschichten vorhanden. Bevor Maßnahmen im Treppenhaus ergriffen werden, ist die Vorgehensweise mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Zement- oder Gipsputze sollten nicht verwendet werden. Bei den Reparaturarbeiten ist darauf zu achten, die Hohlkehle zwischen Wand und Decke zu erhalten.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Decke über KG



Bestand:

Die Decke über dem Kellergeschoss ist als Kappendecke ausgeführt, wobei die Zwischenräume zwischen den Stahlträgern mit Ortbeton gefüllt wurden.

Schäden und Maßnahmen

Die Unterseiten der Flansche der Stahlträger sind angerostet, wirken jedoch noch tragfähig.

Der Beton weist keine sichtbaren Risse auf.

Gemeinsam mit einem Statiker sollten Probeöffnungen festgelegt werden, an denen der Beton der Decke geöffnet und der Zustand der Stahlträger geprüft wird.

Ggf. können einzelne Stahlträger getauscht werden.

Aus Brandschutzgründen kann es notwendig sein, die Stahlträger zu ertüchtigen.

Dies kann durch ein Entfernen der Rostschicht und einen anschließenden Anstrich mit Brandschutzfarbe erfolgen.



Die Notwendigkeit der brandschutztechnischen Ertüchtigung ist abhängig von der Nutzung und des daraus resultierenden Brandschutzkonzeptes.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Decken



Bestand:

Die Decken oberhalb des Erdgeschosses sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Zwischen den Balken befinden sich Einschübe mit einer Lehmfüllung. Auf den Decken ist die Dielung ohne Unterkonstruktion verlegt.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind vereinzelt Probeöffnungen vorhanden.

Die Decken sind mit Kalkputz verputzt. Stuck ist nur in Form von vereinzelt Rosetten um die Lichtauslässe vorhanden.

Schäden und Maßnahmen

Im Bereich der Probeöffnungen scheinen die Deckenbalken intakt und ausreichend dimensioniert.

Im Bereich um die Kamine erfolgte durch Undichtigkeit des Dachs ein großer Feuchteintrag. In diesen Bereichen sowie an den sonstigen Einregentellen sollten die Bodenbeläge aufgenommen und die Deckenbalken geprüft werden. In diesen Bereichen ist mit Schäden zu rechnen.

Schadhafte Bereiche können lokal repariert werden. (Austausch von Teilbereichen, zusätzlichen Laschen, etc.).

Ein Tausch ganzer Deckenflächen ist nicht zu erwarten.

Die oftmals geschädigten Balkenköpfe scheinen intakt zu sein.

Ein Gutachten auf holzerstörende Pilze ist zu empfehlen.

Der Deckenputz ist auf Tragfähigkeit zu prüfen. Fehlstellen sollten mit Kalkputz verputzt werden. Als Putzträger sollten Schilfrohmatten verwendet werden.

Hinweise zum Brandschutz:

Die Deckenbalken sind stark dimensioniert. Dadurch können ggf. die für die künftige Nutzung erforderlichen Brandschutzanforderungen über die Abbrandrate nachgewiesen werden.

Diese Vorgehensweise ist mit dem zuständigen Statiker und Brandschutzbeauftragten abzustimmen.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Tragkonstruktion OG und Dachstuhl



Bestand:

Der Dachstuhl des Gebäudes ist als mehrfach stehender Stuhl in Nadelholz ausgebildet. Aufgrund der Dachgeometrie ist auch die Dachstuhlkonstruktion sehr komplex. Der Dachstuhl scheint jedoch vollständig und weitestgehend unverändert zu sein.

An den Sparrenenden befinden sich von unten sichtbare profilierte Aufschiebblinge.

Die Schleppgauben im Dachstuhl wurden vermutlich nachträglich ergänzt.

Auf den Sparren befindet sich eine Holzschalung

Schäden und Maßnahmen

Der Dachstuhl ist vollständig und weist keine größeren Schäden auf.

Im Zuge einer Dachsanierung sollte im Bereich der Einregenstellen sowie der undichten Schornsteine der Dachstuhl geprüft werden. Vermutlich sind in diesen Bereichen Reparaturen notwendig.

Im Bereich von Probeöffnungen scheinen die Sparrenköpfe in Ordnung zu sein.

Eine Untersuchung auf gesundheitschädigende Holzschutzmittel wurde 2018 durch INRES Altbau- und Denkmalservice GbR durchgeführt. Dabei konnten keine Holzschutzmittel oder eine Behandlung mit Bor festgestellt werden.

Eine weiterführende Untersuchung auf holzzeretzende Pilze wird empfohlen.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Treppen



Bestand:

Die Haupttreppe führt vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Sie ist als zweiläufige Holzwangentreppe mit Setzstufen ausgebildet. Die Unterseite der Treppe ist verschalt.

Das Geländer wird durch einen profilierten Holzhandlauf gebildet, der durch Pfosten getragen wird. Die Felder zwischen den Pfosten sind durch schlanke Holzbaluster zwischen einem Ober- und Untergurt geschlossen.

Der Kellerabgang befindet sich unter dem ersten Treppenlauf. Dieser ist mit einer Holzschalung geschlossen.

Die Treppe ist in einem Branton gestrichen.

Auf Brusthöhe befindet sich eine begleitende Holzzierleiste an der Wand. Dadurch wird die Wand in zwei Hälften gegliedert, die unterschiedlich gestaltet sind.

Laut dem restauratorischen Gutachten sind auf den Wänden noch mehrere Farbfassungen vorhanden, unter anderem die Originalfassung.

Schäden und Maßnahmen

Die Treppenstufen sind mit Holzbrettern überbaut - dies könnte einerseits zum Schutz der Treppe während der begonnen Bauarbeiten dienen, andererseits auch ausgetretene Stufen kaschieren.

Einige Baluster des Treppengeländers fehlen und sollten ergänzt werden.

Die Treppe ist stabil und nicht verzogen.

Arbeiten im Treppenhaus wie Lackieren, Streichen, Entfernen von Tapeten etc. sind im Vorraus eng mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Da im Treppenhaus noch zahlreiche Originalbefunde vorliegen bietet dieser Bereich einen hohen Denkmalwert.

Pächtervilla

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Türen



Bestand:

Die Innentüren des Gebäudes sind als kassettierte Holztüren ausgeführt, teilweise zweiflügelig, teilweise mit Oberlicht. Dabei besonders sind die vollständig erhaltenen Wohnungseingangstüren in Erd- und Obergeschoss. Die Türen sind fast alle noch erhalten. Im Erdgeschoss wurden einige Türen ausgebaut und teilweise bereits aufgearbeitet und abgeschliffen.

Die Eingangstüre wurde ebenfalls ausgebaut und ist eingelagert.

Schäden und Maßnahmen

Die Türen sind teilweise geschädigt (fehlende Kassetten etc.).

Die Türen sollten ausgebaut und aufgearbeitet werden. Dabei sollten fehlende Elemente ergänzt, die Türen gerichtet, an- / abgeschliffen und neu lackiert werden.

Vermutlich sind die Türen mit bleihaltigen Farben gestrichen, daher ist bei den Schleifarbeiten auf entsprechende Schutzmaßnahmen zu achten.

Die größtenteils noch vorhandenen, originalen Beschläge können weiterverwendet werden.



Pächtervilla

Handlungsempfehlungen

Sofortmaßnahmen:

Dach:

Das Dach ist an mehreren Stellen, insbesondere im Bereich der Kamindurchdringungen, undicht.

Es empfiehlt sich eine kurzfristige Maßnahme zur Behebung der Undichtigkeiten durchzuführen um Folgeschäden im Tragwerk des Gebäudes zu vermeiden.

Da generell eine Neueindeckung des Gebäudes sinnvoll wäre, sollte diese in Betracht gezogen werden.

Alternativ kann auch eine kurzfristige Reparaturmaßnahme durchgeführt werden. Ein Gerüst ist in jedem Fall notwendig.

Die bestehende Deckung ist asbestbelastet. Dies ist für Reparatur und Neueindeckung relevant. Eventuell sollten getrennte Firmen für Entfernung des Altdaches und die Neudeckung mit Schiefer beauftragt werden.

Das Dachtragwerk sollte auf holzerstörende Pilze und Insekten untersucht und durch einen Zimmereibetrieb instand gesetzt werden.

In Rücksprache mit den Denkmalämtern kann der Rückbau nicht benötigter Kamine unter die Dachhaut in Erwägung gezogen werden, um die Anzahl der Durchdringungen und potentieller Schadstellen zu reduzieren.

Auf zusätzliche Gauben sollte verzichtet werden. Der Einbau von Dachflächenfenster ist mit den Denkmalbehörden nutzungsabhängig abzustimmen.

Allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen wie eine Reinigung der Rinnen sollten durchgeführt werden.

Terrasse:

Im Bereich der Terrasse an der Südseite sollte eine Pilzuntersuchung durchgeführt werden. Im Zuge der Untersuchung ergeben sich die weiteren Schritte.

Der Grund für den Wassereintritt im Bereich der Terrasse sollte ergründet und Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Verschließen der Fenster

Fenster mit geschädigten / fehlenden Scheiben sollten verschlossen werden. Teilweise sind Provisorien aus Folie bereits geschädigt, diese sollten instandgesetzt werden um ein Eindringen von Tieren und Vögeln zu vermeiden.

Mittelfristige Maßnahmen:

Schadstoffuntersuchung

Vor Beginn einer Sanierung sollte eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt werden. Insbesondere die Anstriche sind vermutlich Bleibelastet.

Im Zuge einer Sanierung:

Dach:

Wird das Dach im Zuge einer Sofortmaßnahme nur abgedichtet, sollte eine Neueindeckung im Rahmen einer umfassenden Sanierung des Gebäudes vorgesehen werden.

Fassaden:

Es sollten keine grundsätzlichen Änderungen wie außenliegende Wärmedämmung / Verschalung, Verputz etc. vorgesehen werden. Die Fensteraufteilung sollte beibehalten werden. Die Loggia auf der Westseite war vermutlich ursprünglich offen. Diese könnte wiederhergestellt werden.

Pächtervilla

Handlungsempfehlungen

Fenster:

Bestandsfenster sind erhaltenswert und sollten aufgearbeitet werden. Für einen besseren Wärmeschutz könnten diese um innenliegende Zusatzfenster (Kastenfenster) ergänzt werden. Fehlende Fenster sollten rekonstruiert werden.

Innenausstattung:

Die Innenausstattung ist noch umfangreich vorhanden und sollte aufgearbeitet und weiterverwendet werden (Türen, Beschläge, Bodenbeläge, Stuckrosetten, Putzflächen, Treppe)

Grundrissgestaltung:

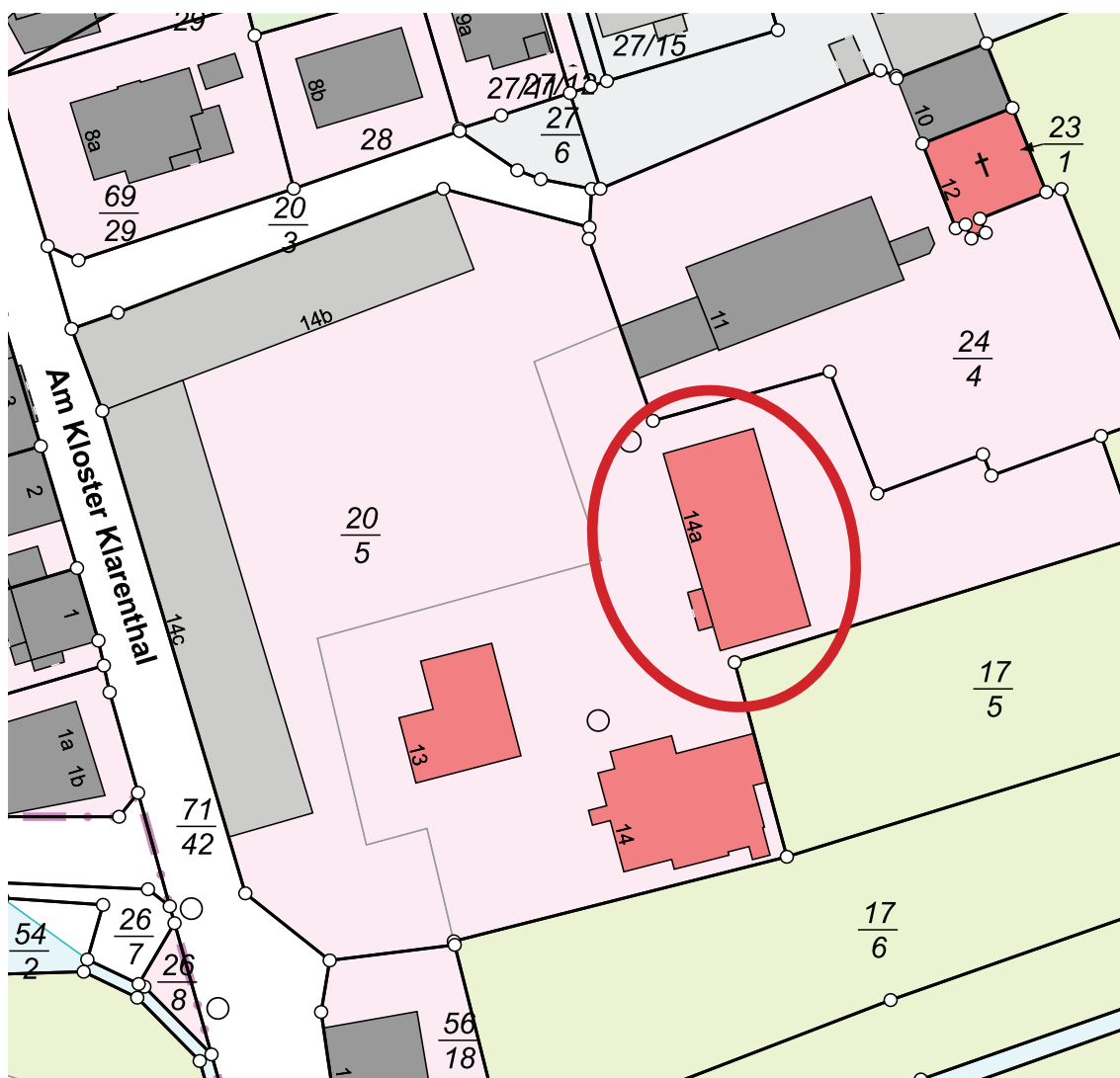
Sollte in der jetzigen Form ablesbar bleiben. Ggf. erforderliche Trennwände, Einbauten sollten reversibel ausgeführt werden.

Keller:

Freier Umgang mit den Räumen möglich, auf dem Boden wurde bereits eine Tragschicht aus Schotter eingebracht.

Scheunengebäude Ost

Gebäude 14a



Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Nord-Westseite

Das Scheunengebäude wurde vermutlich um ca. 1860 errichtet.

Es handelt sich um ein freistehendes, rechteckiges Gebäude mit Satteldach. An der südlichen Giebelfläche hat das Dach einen Krüppelwalm. Es weist einen Keller, ein hohes Erdgeschoss sowie ein niedriges 1. Obergeschoss mit angrenzendem Dachraum auf.

Durch die leichte Hanglage ist das Erdgeschoss von der Westseite aus ebenerdig begehbar, während auf der Ostseite das Kellergeschoss teilweise sichtbar ist.

Die nördliche Giebelwand ist als Brandwand über die Dachhaut geführt, daher war hier eventuell ein weiteres Gebäude angebaut oder vorgesehen.

Die Außenwände von Keller- und Erdgeschoss sind in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt, das Obergeschoss als Fachwerkkonstruktion mit Ausfachungen aus Ziegel. Eine Ausnahme bildet die westliche Brandwand, die vollständig in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt wurde.

Das Gebäude ist unverputzt, mit Ausnahme des Fachwerks auf der südlichen Giebelseite.

Die tragende Konstruktion im Inneren wird ab dem Erdgeschoss durch eine Holzkonstruktion gebildet.

Das Erdgeschoss ist auf der östlichen Hälfte mit Holzplaster ausgestattet, in der westlichen Hälfte ist ein Ziegelpflaster verlegt.

Nutzung:

Das Gebäude wurde zuletzt im Erdgeschoss auf der östlichen Seite als Stall für Pferde genutzt. Auf der Ostseite des Erdgeschosses befinden sich Futtertröge. Der Boden im Einstellbereich ist mit Holzplaster ausgelegt.

Die westliche Hälfte diente vermutlich als Lager-, Abstell- und Arbeitsfläche.

Im südwestlichen Bereich des Gebäudes sind noch Siloanlagen vorhanden.

In der Mitte des Gebäudes gab es einen Lastenaufzug.

Das Obergeschoss diente vermutlich als Lagerfläche für Heu, Stroh, Feldfrüchte, etc..

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Süd-Ostseite



Ansicht der Süd-Westseite

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Ostseite



Ansicht Westseite

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



Innenraum Erdgeschoss



Erdgeschoss

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



Innenraum Obergeschoss



Innenraum Obergeschoss / Dachstuhl

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung



EG: Futtertröge



DG: Treppe



EG: Silos



Tor Westseite



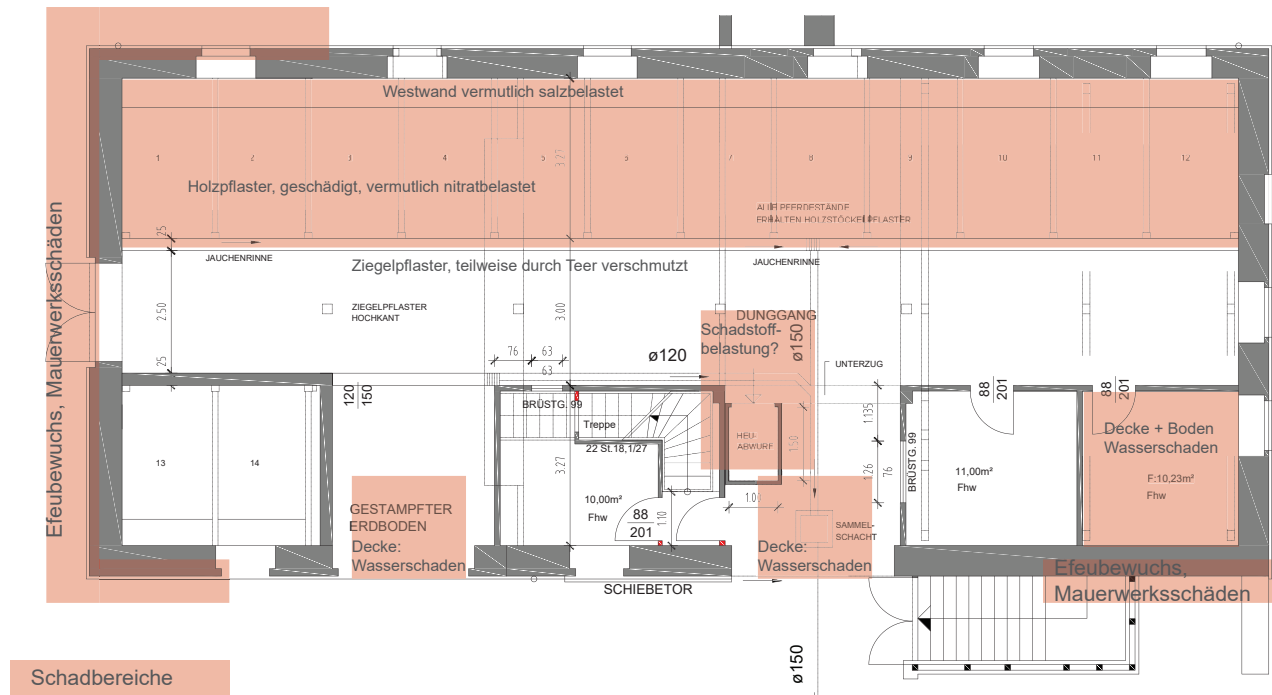
EG: Holzpflaster



DG: Tor Mitte, Aufzugschacht

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung + Pläne



Schadbereiche

Grundriss Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird durch dicke Außenwände gefasst. Im Inneren wird es durch zwei parallele Holzstützenreihen in drei „Schiffe“ / Zonen gegliedert.

Die östliche Zone ist mit Holzpflaster belegt und diente der Tierhaltung.

Die mittlere Zone diene der Erschließung.

Die westliche Zone wird durch Nebenräume gebildet. Die Wände sind vermutlich nicht tragend und vermutlich nicht bauzeitlich. Die westlichen Holzstützen stehen (zumindest größtenteils) in den Wänden.

Die westliche Zone dient durch die beiden großen Tore als Hauptzufahrt zum Hof. Ein weiteres Tor befindet sich in der nördlichen Brandwand.

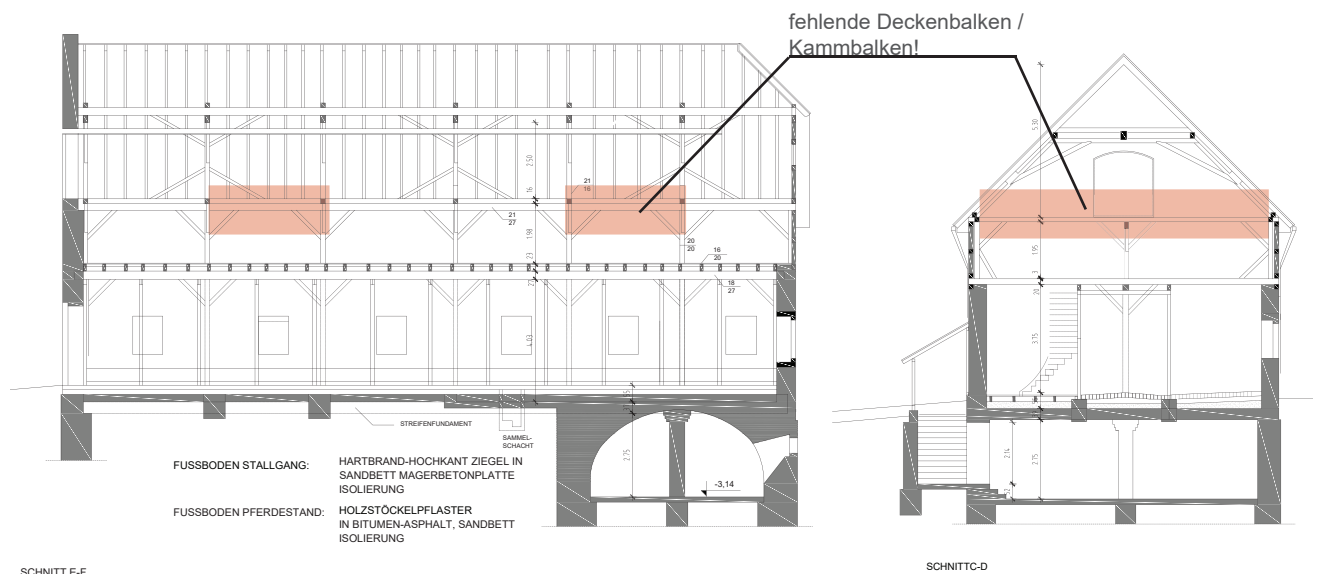
Ursprünglich gab es vermutlich nur eine Stützenreihe in der Mitte.

Im Bereich der Tierhaltung ist mit einer Salzbelastung des Bodens und der Wände zu rechnen, was durch die Ausscheidungen der Tiere herbeigeführt wurde.

Im süd-westlichen Raum sind in Decke und Boden Wasserschäden erkennbar. In der Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss sind zudem Schäden im Bereich der Tore (und den darüberliegenden Öffnungen im OG) erkennbar. Diese entstanden vermutlich durch Schlagregen, der durch die Öffnungen im OG auf die Decke trifft.

Scheunengebäude Ost

Bestandsbeschreibung + Pläne



Schadbereiche

Schnitt: Längs

Schnitt Quer

Ein Grundriss zum OG liegt nicht vor.

Das Obergeschoss wird durch Fachwerkwände gefasst - mit Ausnahme der Brandwand.

Oberhalb des Obergeschosses beginnt mit einer Deckenbalkenlage der Dachstuhl. Dachstuhl und Obergeschoss bilden einen offenen Raum.

Das Obergeschoss besteht aus sieben Achsen, die durch jeweils drei Stützen gebildet werden: eine mittlere Stützenreihe sowie auf West- und Ostseite jeweils eine Stütze innenseitig vor der Fachwerkwand.

Die Stützen werden jeweils durch einen durchgehenden Deckenbalken verbunden, der für die Statik des Gebäudes essenziell ist.

Anmerkungen: Unterhalb des Deckenbalkens beträgt die Durchgangshöhe nur ca. 2,00 m!

In zwei Achsen waren im gesamten Achsfeld Deckenbalken eingezogen, welche herausgeschnitten wurden. Dies ist zu beheben!

Oberhalb der Deckenbalken befindet sich das Kehl balkendach mit doppelt liegendem Stuhl, der die Sparren trägt. Der Dachstuhl besteht augenscheinlich aus Nadelholz und ist vollständig in gutem Zustand.

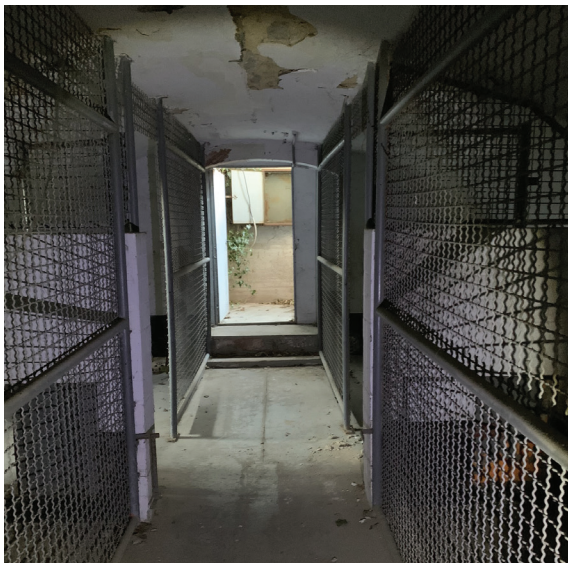
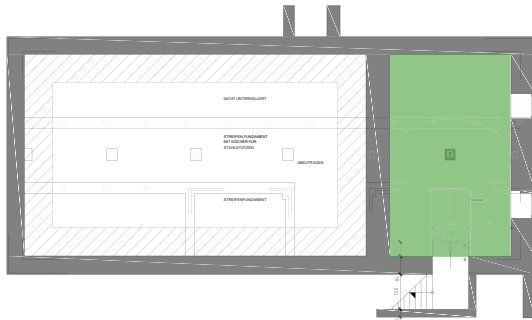
Gemäß der Schadstoffuntersuchung durch „Innes Altbau- und Denkmalservice GbR“ von 2018, liegt eine Belastung des Dachstuhls mit borhaltigem Holz- oder Flammschutzmittel vor.

Bei einer Nutzung des Dachstuhls durch Aufenthaltsräume ist mit Sachverständigen ein Konzept für den Umgang hiermit zu entwickeln.

Es wird eine Untersuchung auf holzerstörende Pilze und Insekten empfohlen.

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Kellergeschoss



Bestand

Der südliche Bereich der Scheue ist unterkellert.

Es handelt sich um einen Raum mit einem Tonnengewölbe.

Der Keller wird durch eine außenliegende Betontreppe auf der Westseite erschlossen, welche durch eine Holzkonstruktion überdacht ist.

Der Keller ist stützenfrei, der Gewölbeansatz ist etwa auf halber Höhe.

Der Boden besteht aus einem Estrich, etwa in der Mitte befindet sich ein Bodenablauf.

Im Keller befinden sich ehemalige Hundezwinger.

Schäden und Maßnahmen

Der Kellerraum scheint trocken und ohne größere Schäden.

Die Treppe sowie die Einfassungswände sind in Ordnung.

An den Stufenvorderkanten wurden Stahlstreifen befestigt, um ein Austreten der Stufen zu verhindern.

Diese haben sich gelöst und können bei Bedarf ersetzt werden.

Aus konstruktiver Sicht sind zunächst keine Maßnahmen im Kellergeschoss notwendig.

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Bruchstein



Bestand

Die Außenwände von Erdgeschoss und der nördlichen Giebelwand bestehen aus Bruchstein, teilweise wurden neue Türöffnungen hergestellt und Öffnungen mit Kalksandstein vermauert.

Die Fassadenflächen waren vermutlich nicht verputzt.

Die nördliche sowie Teilbereiche der westlichen und östlichen Wände sind stark, u.a. mit Efeu, bewachsen.

Schäden und Maßnahmen

Grundsätzlich befinden sich die Außenwände in einem guten Zustand. Der Mörtel zwischen den Steinen ist teilweise stark zurückgewittert. Daher sollten die Außenwände neu verfugt werden. Bei der Auswahl des Mörtels sollte darauf geachtet werden, dass dieser nicht zu hart für die vorhandenen Steine eingestellt wird (kein Zementmörtel, stattdessen Trasskalk).

Der Bewuchs, insbesondere das Efeu sollten umgehend entfernt werden. Die Wurzeln durchdringen das Mauerwerk und schädigen es nachhaltig. Im Bereich des Bewuchs ist mit notwendigen Mauerwerksreparaturen zu rechnen.

Durch die Stallnutzung ist mit einer Salzbelastung der Sockelbereiche des Erdgeschosses zu rechnen.

Dies bewirkt, dass die Wände in diesem Bereich dauerhaft feucht sind, und es zu Salzausblühungen kommen kann. Putze werden ggf. nach einigen Jahren wieder abfallen. Hierfür sollte, entsprechend dem Nutzungskonzept, ein passender Umgang entwickelt werden.

Wärmedämmung:

Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden, um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Sollte eine Wärmedämmung gewünscht sein, ist das Aufbringen einer Innenwanddämmung aus geeignetem Material möglich und, je nach Nutzung, sinnvoll.

Hierbei sollte jedoch die Dämmstärke sowie das Material sorgfältig mit einem Sachverständigen ausgewählt werden um Folgeschäden durch Tauwasser zu vermeiden (Z.B. Kalkziumsilikatplatten idealerweise in Kombination mit einer Wandheizung).

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Fachwerk OG



Bestand

Die Außenwände im Obergeschoss sowie an der südlichen Giebelwand sind als Fachwerkkonstruktion hergestellt. Die Ausfachungen bestehen aus Ziegelstein.

Die Fachwerkbereiche sind durch den Dachüberstand gut vor Regen geschützt. Die große, bewitterte, südliche Giebelfläche ist zum Witterungsschutz verputzt.

Der Putz weist Risse auf, ist jedoch augenscheinlich tragfähig.

Schäden und Maßnahmen

Die Fachwerkkonstruktion ist allgemein in einem guten Zustand. Auch die Balkenköpfe sind augenscheinlich größtenteils in Ordnung. Vereinzelt werden Reparaturen notwendig, Fachwerkhölzer können jedoch durch einen Zimmermann leicht getauscht und repariert werden. Insbesondere in den, durch Bewuchs verschatteten, Bereichen ist mit einer Schädigung des Holzes zu rechnen.

Weitere Schädigungen sind die Wandöffnungen im Obergeschoss, da hier die Oberflächen der Hölzer frei bewittert sind.

Die Gefache sollten neu verfugt werden, hier ist der Mörtel ausreichend weich einzustellen um Folgeschäden zu vermeiden (Kein Zementmörtel).

Lücken und Fehlstellen dürfen nur durch Mörtel verschlossen werden. Bauschaum darf nicht zum Einsatz kommen. Sollten die Hölzer gestrichen werden, ist hierfür eine Leinölfarbe zu verwenden. Diese bietet einen natürlichen, über lange Zeit bewährten Witterungsschutz.

Es kann auch ein Verputzen der Fachwerkflächen mit Kalkputz als Witterungsschutz in Betracht gezogen werden.

Wärmedämmung:

Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Sollte eine Wärmedämmung gewünscht sein, ist das Aufbringen einer Innenwanddämmung aus geeignetem Material möglich und, je nach Nutzung, sinnvoll.

Hierbei sollte jedoch die Dämmstärke sowie das Material sorgfältig mit einem Sachverständigen ausgewählt werden um Folgeschäden durch Tauwasser zu vermeiden.

(Z.B. Schilfrohrdämmplatten oder Holzfaserdämmplatten, idealerweise in Kombination mit einer Wandheizung.)

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände: Fenster, Türen, Tore



Bestand:

Die meisten Türen und Tore fehlen.

Die Fenster im Stallbereich sind einfache Stahlfenster, größtenteils fehlt die Verglasung.

Bauzeitliche Innentüren sind nicht vorhanden.

Schäden und Maßnahmen

Tore:

Die Tore bestehen aus Holz und sind sehr stark verwittert oder fehlen ganz. Ein Aufarbeiten der Tore ist dem derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht sinnvoll, mit Ausnahme des Schiebetores auf der Westseite.

Türen:

Die Türen fehlen vollständig, bzw. sind nicht erhaltenswert. Ein Aufarbeiten ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Fenster:

Die Fenster sind nur teilweise erhalten, bei fast allen Fenstern fehlt das Glas.

Die Fenster im Stallbereich sind Stahlfenster mit dünnen Rahmen und Einfachverglasung.

Sollten neue Fenster, Türen und/oder Tore eingebaut werden, ist auf eine passende Gestaltung zu achten, wie z.B. dünne Rahmenprofile, ggf. mit Sprossen.

Die Elemente sollten aus Holz oder Stahl bestehen. Auf Kunststoffelemente sollte aus denkmalpflegerischen Gründen verzichtet werden.

Bei dem Einbau neuer Fenster sollte deren U-Wert auf die umgebenden Wände abgestimmt werden. Sind die Fenster zu stark wärmedämmend besteht die Gefahr von Schimmelbildung an den umgebenden Wänden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es nicht notwendig alle Türen, Tore etc. zu rekonstruieren. Konzeptabhängig können auch verglaste Elemente verwendet werden.

Da der Aufwand und die Kosten für neue Türen, Tore und Fenster stark konzeptabhängig sind, werden hierfür in der Kostenschätzung keine Kosten veranschlagt!

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung



Bestand:

Das Dach ist mit Betondachsteinen der Fa. Braas, (Frankfurter Pfanne) gedeckt.

Die Deckung scheint dicht und in gutem Zustand zu sein. Geschädigte Dachsteine sind nicht erkennbar.

Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkrinnen und Fallrohre.

Schäden und Maßnahmen

Die Dachdeckung kann bei Bedarf stellenweise repariert werden.

Ggf. müssen Teilbereiche des Daches oder der Traufe aufgedeckt werden, um vereinzelte Schäden am Dachtragwerk zu reparieren.

Die Stellen können mit dem Bestandsmaterial wieder verschlossen werden.

Im Falle einer Neueindeckung des Daches sollten passende Tonziegel, z.B. Bieberschwanz oder Doppelmuldenpfalzziegel verwendet werden.

Die Entwässerung sollte geprüft und gereinigt werden. Teilweise scheinen die Rinnen durchzuhängen, diese sind ggf. zu richten oder auszutauschen.

Wärmedämmung:

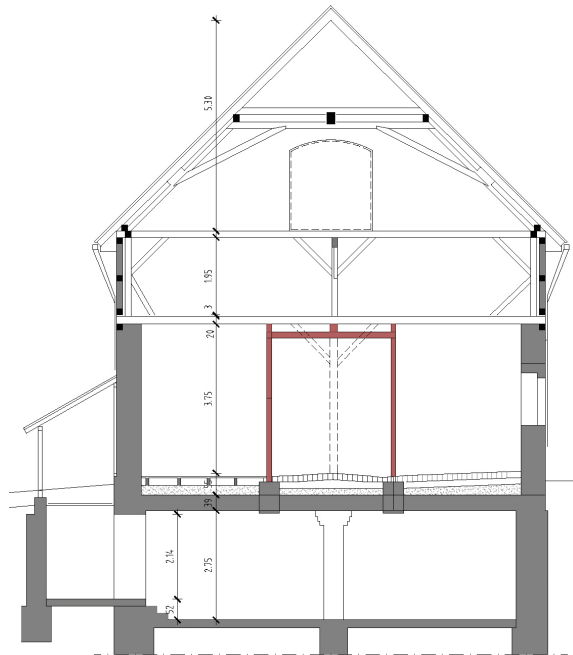
Sollte eine Wärmedämmung des Daches gewünscht und notwendig sein, sollte diese als Zwischensparrendämmung, ggf mit einer dünnen Aufsparrendämmung von 3-5 cm ausgeführt werden. Als Dämmmaterial sollten natürliche Dämmstoffe wie Holzwolle oder Zellulose verwendet werden.

Dämmstoffe auf Mineralölbasis, wie EPS, Styropor, etc. sollten nicht eingesetzt werden.

Von einer reinen Aufsparrendämmung sollte abgesehen werden, da durch die hohen Aufbaustärken die historische Kubatur des Gebäudes stark verändert wird.

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Tragkonstruktion EG



Bestand:

Die Tragkonstruktion im Erdgeschoss besteht aus zwei parallelen Holzpfostenreihen, die über einen Unterzug verbunden sind. Auf dem Unterzug lasten wiederum drei Unterzüge ab, die das Auflager für die Holzbalkendecke sowie die Dachstuhlkonstruktion bilden (Rot dargestellt). Ob die westliche Reihe vollständig durch Holzpfosten hergestellt wurde, oder ob der Unterzug teilweise auf gemauerten Innenwänden aufliegt, konnte nicht abschließend festgestellt werden.

Vermutlich stellt diese doppelte Pfostenreihe eine nachträgliche Umbauphase dar. Im Ursprung könnte statt zwei Pfostenreihen nur jeweils ein Pfosten mit vierseitigen Kopfbändern in der Mitte gestanden haben.

(Gestrichelt dargestellt)

Schäden und Maßnahmen

Die Holzkonstruktion ist in gutem Zustand.

Die Fußpunkte der Ständer wurden augenscheinlich bereits überarbeitet. Teilweise sind Reparaturen notwendig. Sollten die Innenwände entfernt werden, ist zu prüfen, ob in diese Holzständer eingemauert sind und in welchem Zustand sich diese befinden. Ggf. ist die Ständerreihe zu ergänzen.

Bei Entfernung der Innenwände sollte mit einem Statiker überprüft werden, ob eine zusätzliche Queraussteifung notwendig ist.



Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Innenwände EG



Bestand:

Die Trennwände im Erdgeschoss entsprechen vermutlich nicht dem ursprünglichen Grundriss. An der Ecke zur Hofeinfahrt (1. Foto) ist ein eingemauerter Holzpfosten erkennbar, auf dem die Deckenkonstruktion auflagert. Daher kann darauf geschlossen werden, dass die Trennwände vermutlich keine tragende Funktion haben.

Insbesondere in der nordwestlichen Ecke sind Teile eines Umbaus vorhanden, der offensichtlich nicht abgeschlossen wurde.

Schäden und Maßnahmen

Die Holzpfosten in den Wänden sind zu überprüfen und ggf. zu reparieren.

Sollten die Wände in Ihrer jetzigen Form erhalten bleiben, ist mit kleineren Reparaturen zu rechnen, zudem müssen größere Teile neu verputzt werden.

Als Putz sollten keine Gips- oder Zementputze zum Einsatz kommen.

Unter Umständen können die Innenwände konzeptabhängig auch vollständig entfernt werden.

Anmerkung zur Kostenschätzung

Die Kostenschätzung geht davon aus, dass die Innenwände in Ihrer derzeitigen Form erhalten, repariert und neu verputzt werden.



Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Boden EG



Bestand:

Das Gebäude wurde zuletzt als Pferdestall genutzt. In der östlichen Hälfte des Gebäudes waren die Einstellplätze. Dieser Bereich ist mit Holzpflaster versehen. Der Mittelbereich sowie Teilbereiche des westlichen Bereiches sind mit Ziegelpflaster belegt.

In den Nebenräumen befindet sich teilweise ein Dielenbelag.

Schäden und Maßnahmen

Holzpflaster:

Das Holzpflaster ist insbesondere in den Bereichen, an denen vermutlich die Boxenabtrennungen standen, stark geschädigt. Durch die Ausscheidungen der Tiere ist davon auszugehen, dass der Bodenbelag nitratbelastet ist. Ein Instandsetzen des Holzpflasters ist nur sinnvoll, wenn das Gebäude wieder als Stall genutzt wird.

Ziegelpflaster:

Das Ziegelpflaster ist größtenteils in einem guten Zustand, in mehreren Teilbereichen ist eine schwarze, teerähnliche Flüssigkeit ausgelaufen und klebt auf dem Pflaster.

Dielen:

Auf den Dielen ist ein ehemaliger Wasserschaden erkennbar.

Die Dielen sollten ausgetauscht werden.

Sollte das Gebäude nicht als beispielsweise Stall, Lagerfläche, PKW-Abstellfläche o.Ä. dienen, wird empfohlen den Bodenbelag sowie den Unterbau vollständig auszutauschen. Dadurch wird auch ein Großteil der Eintragungen durch die Ausscheidungen der Tiere beseitigt und kann nicht weiter in das Mauerwerk eindringen.

Auf der Schüttung über dem Kellergewölbe sowie dem freigelegten Erdreich kann ein neuer Bodenaufbau mit Sauberkeitsschicht, Abdichtung und Bodenplatte hergestellt werden.

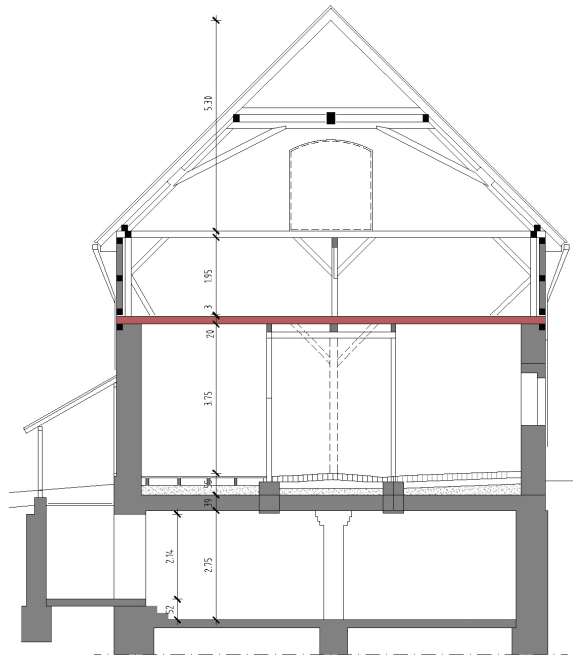
Anmerkung zur Kostenschätzung

Die Kostenschätzung geht davon aus, dass der Boden ausgenommen und entsorgt wird. In den Kosten ist ein Bodenaufbau mit Magerbetonschicht und Abdichtung enthalten.

Die Dicke der Bodenplatte sowie der Belag richten sich auch nach der zukünftigen Nutzung!

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Decke zwischen EG-OG



Bestand:

Die Decke über dem Erdgeschoss ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Zwischen den Balken befinden sich Einschiebe mit einer Lehm-Strohfüllung. Auf der Decke ist ein Rauhspundbelag verlegt.

Die Deckenbalken lagern auf den drei Unterzügen der Erdgeschosskonstruktion auf.

Die Deckenbalken laufen über die gesamte Gebäudebreite durch.

Schäden und Maßnahmen

Teilweise sind Schäden durch Wasser erkennbar.

Diese befinden sich im Bereich der Öffnungen in der Obergeschosswand. Durch die Öffnungen sind die Deckenbalken Regenwasser ausgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen die Balkenköpfe ersetzt werden müssen. Im restlichen Bereich scheinen die Balken in Ordnung zu sein.

Die ungeschädigten Deckenbereiche müssen nicht verändert werden. Auf der bestehenden Holzschalung kann ein neuer Bodenaufbau aufgebracht werden.

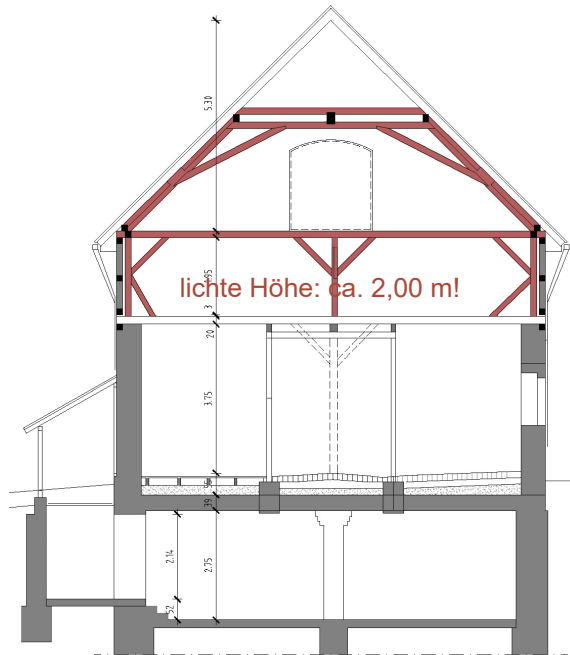
Hinweise zum Brandschutz:

Die Deckenbalken sind stark dimensioniert. Dadurch können ggf. die für die künftige Nutzung erforderlichen Brandschutzanforderungen über die Abbrandrate nachgewiesen und auf ein Verkleiden der Balken mit Brandschutzplatten verzichtet werden.

Diese Vorgehensweise ist mit dem zuständigen Statiker und Brandschutzbeauftragten abzustimmen.

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Tragkonstruktion OG und Dachstuhl



Bestand:

Der Dachstuhl des Gebäudes wird durch sieben liegende Stühle gebildet, die jeweils auf einem Deckenbalken aufliegen.

Die Deckenbalken lagern wiederum auf einer eigenständigen Stützkonstruktion aus drei Pfosten mit Kopfbändern auf, welche auf die gemauerten Erdgeschosswände ablasten.

Die Fachwerk-Außenwände des Obergeschosses stellen somit nicht das Haupttragwerk dar.

Insgesamt wird der Dachstuhl durch sieben Achsen gebildet, wobei die erste direkt an der nördlichen Giebelwand (Brandwand) liegt und die letzte innerhalb der südlichen Giebelwand liegt.

Schäden und Maßnahmen

In den Achsfeldern, oberhalb der beiden Öffnungen der westlichen Außenwand des Obergeschosses, waren ursprünglich durchgehende Deckenbalken. In den Feldern wurden jeweils drei der Deckenbalken herausgesägt und keine Kambalken ergänzt.

In diesen Bereichen sind neue Deckenbalken einzuziehen oder Kambalken herzustellen.

Der restliche Dachstuhl scheint vollständig und weitestgehend schadfrei.

Die Deckenbalken über dem Obergeschoss haben eine zentrale statische Funktion und können nicht entfernt werden. Unter den Deckenbalken beträgt die lichte Durchgangshöhe nur knapp 2,00 m. Dies ist in der Konzeptfindung zu beachten.

Es wäre möglich, die Deckenbalkenlage zu ergänzen und so eine zusätzliche Ebene zu erhalten.

Bei Eingriffen in den Dachstuhl sollte die Tragkonstruktion nach Möglichkeit nicht verändert werden.

Eine Planung und die Gestaltung von zusätzlichen Elementen in der Dachhaut wie Gauben, Dachflächenfenstern, o.ä. sollte eng mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Treppen



Bestand:

KG-EG

Das Kellergeschoss wird durch eine außenliegende Betontreppe erschlossen. Die Treppe ist mit einer kleinen Holzkonstruktion überdacht.

EG-OG:

Das Erd- und Obergeschoss werden durch eine einfach gewendelte Holzwangentreppe mit Setzstufen verbunden.

Die Treppe ist in den derzeitigen Grundriss eingebunden.

OG-DG

Das Dachgeschoss wird durch eine steile Holzwangentreppe erschlossen.



Schäden und Maßnahmen

An den Treppen sind grundsätzlich keine konstruktiven Maßnahmen notwendig.

Sollte die Scheune oberhalb des Erdgeschosses genutzt werden, sind die Treppen aufgrund ihrer Breite, ihrer Lage und ihrem Verlauf vermutlich nicht als Haupteintritt nutzbar.

D.h. bei einer Nutzung der Obergeschosse wird eine neue Treppenkonstruktion benötigt, die sich nach den Bedürfnissen und Gestaltungsanforderungen der neuen Nutzung richtet.

Aus diesen Gründen werden für die Treppen in der Kostenschätzung keine Kosten angesetzt.



Scheunengebäude Ost

Bauteile und Maßnahmen: Innenraum - Einbauten



Bestand:

Im Gebäude befinden sich diverse Einbauten wie:

Hundezwinger im Kellergeschoss

Silos im Erdgeschoss

Aufzugtechnik

Einhausung der Silos im Obergeschoss

Schäden und Maßnahmen

Die nachträglichen Elemente können entfernt werden, ebenso wie die Einhausung der Silos im 1. Obergeschoss.



Scheunengebäude Ost

Handlungsempfehlungen

Sofortmaßnahmen:

Efeubewuchs

Das Efeu sollte im Rahmen eines Grünschnittes entfernt werden. Nach dem Rückschnitt sollte das Mauerwerk auf größere Schäden überprüft werden, ggf. müssen diese kurzfristig behoben werden.

Dach

Die Dacheindeckung ist im Bereich des Bewuchses der Nordwand geschädigt und sollte repariert werden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind verstopft und teilweise abgerissen. Die Dachentwässerung sollte gereinigt und ggf. ersetzt werden.

Mittelfristige Maßnahmen, vor Erstellung von Nutzungskonzepten:

Schadstoffuntersuchung Holztragwerk:

Das Holztragwerk sowie die Dachstühle sollten auf Schadstoffe durch beispielsweise Holzschutzmittel untersucht werden. Die Ergebnisse der Untersuchung können großen Einfluss auf mögliche Nutzungen und damit verbundene Maßnahmen haben.

In diesem Rahmen sollte das Gebälk auch auf holzerstörende Pilze und Insekten untersucht werden.

Im Zuge der Sanierung:

Nutzung Obergeschoss:

Das Erdgeschoss der Scheune lässt sich leicht und vielfältig nutzen.

Eine Nutzung des Obergeschosses gestaltet sich sehr schwierig. Grund hierfür ist die tief liegende Deckenbalkenlage, die nicht die erforderliche Durchgangshöhe bietet.

Ein Höhersetzen dieser Deckenbalkenlage wäre mit hohem Aufwand und Kosten verbunden und aus denkmalpflegerischer Sicht schwer zu vertreten.

Daher wird vorgeschlagen, das Obergeschoss nicht auszubauen und lediglich als unbeheizte Lagerfläche zu nutzen (ggf. auch für die Nutzer der anderen Gebäude).

Dadurch werden die Kosten um die Scheune in Nutzung zu bringen erheblich gesenkt. Im Obergeschoss sind dazu nahezu keine Maßnahmen notwendig.

Der Boden des Obergeschosses könnte wärmedämmend werden und die Lagerfläche ein belüfteter Kaltraum sein. Die Investitionskosten würden sich lediglich auf ein Verschließen von Einfluglöchern von Tieren und ggf. ein Herstellen von leichten Abtrennungen der Lagerflächen belaufen.

Diese Lösung stellt aus denkmalpflegerischer Sicht den kleinsten Eingriff in die Substanz und damit die beste Nutzung für das Obergeschoss des Gebäudes dar.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss sollte in der jetzigen Form ablesbar bleiben. Ggf. erforderliche Trennwände / Einbauten sollten reversibel ausgeführt werden.

Öffnungen:

Grundsätzlich sollte die Fassade in ihrer aktuellen oder ursprünglichen Form erhalten werden. Nutzungskonzeptabhängig sind jedoch auch zusätzliche Öffnungen denkbar, dabei sollten jedoch die beiden großen Tore als prägende Elemente erhalten bleiben. Neue Öffnungen sollten sich diesen in ihrer Form und Größe unterordnen.

Scheunengebäude Ost

Handlungsempfehlungen aus denkmalpflegerischer Sicht

Die neuen Öffnungen sollten als nachträgliche Änderungen in der Fassade ablesbar bleiben und nicht historisierend ausgeführt werden (z.B. keine bogenförmigen Strürze).

Anzahl, Dimension, Ausführung, Gestaltung neuer Öffnungen sollten durch das Nutzungskonzept begründet sein und mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Türen / Fenster / Tore:

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es nicht notwendig alle Türen, Tore etc. zu rekonstruieren. Konzeptabhängig können auch großflächig verglaste Elemente verwendet werden.

Reparaturstellen im Mauerwerk:

Reparaturstellen aus Kalksandstein müssen nicht zwangsläufig entfernt werden. Diese können - je nach Konzept - auch als Zeugnis der verschiedenen Umbauphasen erhalten bleiben.

Wärmedämmung Wände:

Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Das Aufbringen einer Innenwanddämmung aus geeignetem Material ist möglich und, je nach Nutzung, sinnvoll. Hierbei sollte jedoch die Dämmstärke sowie das Material sorgfältig mit einem Sachverständigen ausgewählt werden um Folgeschäden durch Tauwasser zu vermeiden.

Bauschaum darf nicht zum Einsatz kommen.

Sollten die Hölzer gestrichen werden, ist hierfür eine Leinölfarbe zu verwenden. Diese bietet einen natürlichen, über lange Zeit bewährten Witterungsschutz.

Wärmedämmung Dach:

Sollte eine Wärmedämmung des Daches gewünscht und notwendig sein, sollte diese als Zwischensparrendämmung, ggf mit einer dünnen Aufsparrendämmung von 3-5 cm ausgeführt werden. Als Dämmmaterial sollten natürliche Dämmstoffe wie Holzwolle oder Zellulose verwendet werden.

Dämmstoffe auf Mineralölbasis wie EPS, Styropor, etc. sollten nicht eingesetzt werden.

Von einer reinen Aufsparrendämmung sollte abgesehen werden, da durch die hohen Aufbaustärken die historische Kubatur des Gebäudes stark verändert wird.

Unter Umständen können die Innenwände konzeptabhängig auch vollständig entfernt werden.

Dacheindeckung:

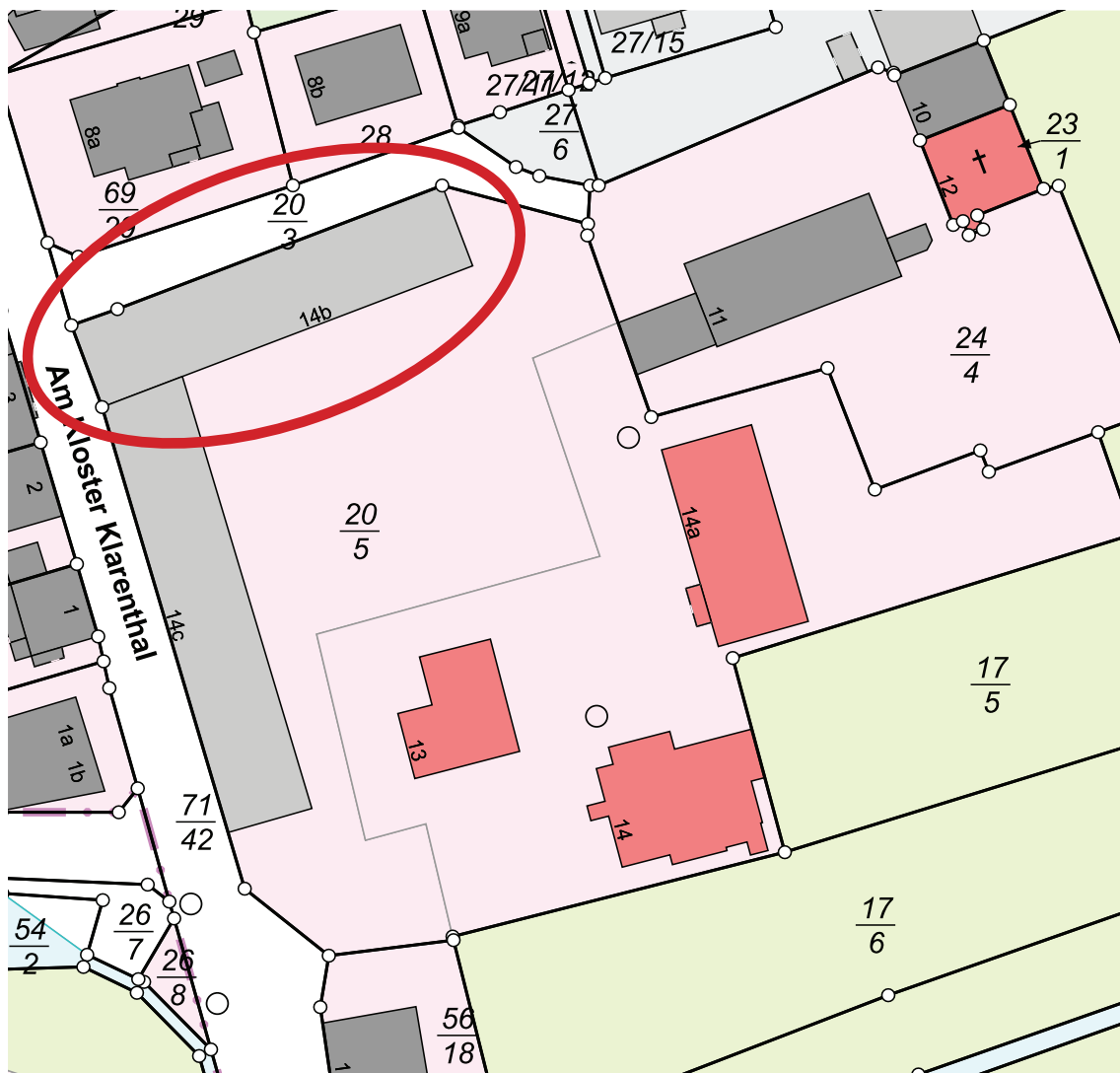
Die derzeitige Dacheindeckung ist nicht historisch, jedoch in gutem Zustand und kann weiter genutzt werden.

Im Falle einer Neueindeckung sollten passende Ziegel, wie Bieberschwanzziegel verwendet werden.

Eine Planung und die Gestaltung von zusätzlichen Elementen in der Dachhaut wie Gauben, Dachflächenfenstern, o.ä. sollte eng mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Scheunengebäude Nord

Gebäude 14b



Scheunengebäude Nord

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Südseite

Der nördlich gelegene Scheunenbau der Klosteranlage wurde vermutlich um 1854 errichtet (Sandstein mit Jahreszahl). Sie ist als Einfahrtsscheune mit Krüppelwalmdach konstruiert. An der West- und Nordseite wird dieser von der Straße „am Kloster Klarenthal“ begrenzt. Die Südseite mit den Zufahrtstoren ist zum Innenhof ausgerichtet. Auf der Westseite ist das Gebäude mit dem angrenzenden Stallgebäude (heute Gastronomie) verbunden. Im Osten angrenzend befindet sich eine schmale Grünfläche. Das Scheunengebäude wird durch Brandwände in drei Abschnitte aufgeteilt.

Gebäudeteil Ost:

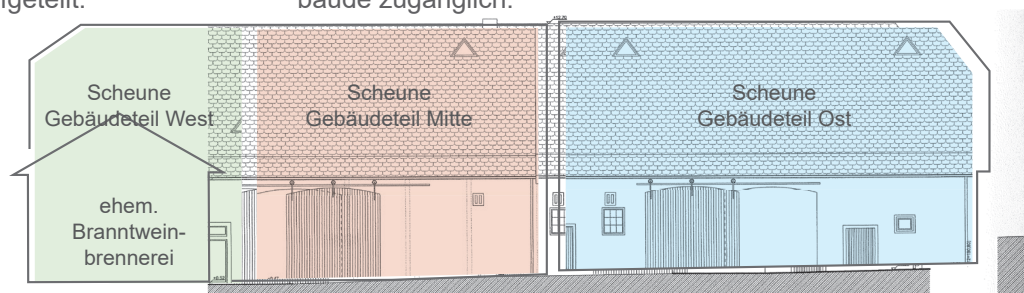
Der östliche Gebäudeteil ist ein einzelner vom Boden bis zur Dachhaut einsehbarer Raum mit aufwendigem, historischen Holzdachstuhl. Er ist durch ein großes Scheunentor vom Hof aus zugänglich.

Gebäudeteil Mitte:

Der mittlere Gebäudeteil wurde im Jahr 2014 durch einen Brand schwer geschädigt. Dabei ging die gesamte hölzerne Dachstuhlkonstruktion sowie das Dach verloren. Ein Übergreifen des Brandes auf die beiden anderen Gebäudeteile wurde durch Brandwände verhindert. Die historische Konstruktion wurde nicht wiederhergestellt, stattdessen wurde eine Betonzwischendecke auf Betonrundstützen eingezogen. Der Gebäudeteil ist über ein Scheunentor vom Hof aus erschlossen. Zusätzlich sind Gebäudeteil Mitte und Ost über eine Türöffnung verbunden.

Gebäudeteil West:

Am westlichen Ende des Erdgeschosses befindet sich ein, von Außen zugänglicher Raum mit Kreuzgratgewölbe. In diesem Bereich befand sich eine Branntweinbrennerei. Die Säulen sowie das Gewölbe wurden vermutlich aus Brandschutzgründen eingezogen. Der darüber befindliche, historische Dachstuhl ist nur über ein Treppenhaus im angrenzenden Stallgebäude zugänglich.



Ansicht der Südseite, Bestandsplan

Scheunengebäude Nord

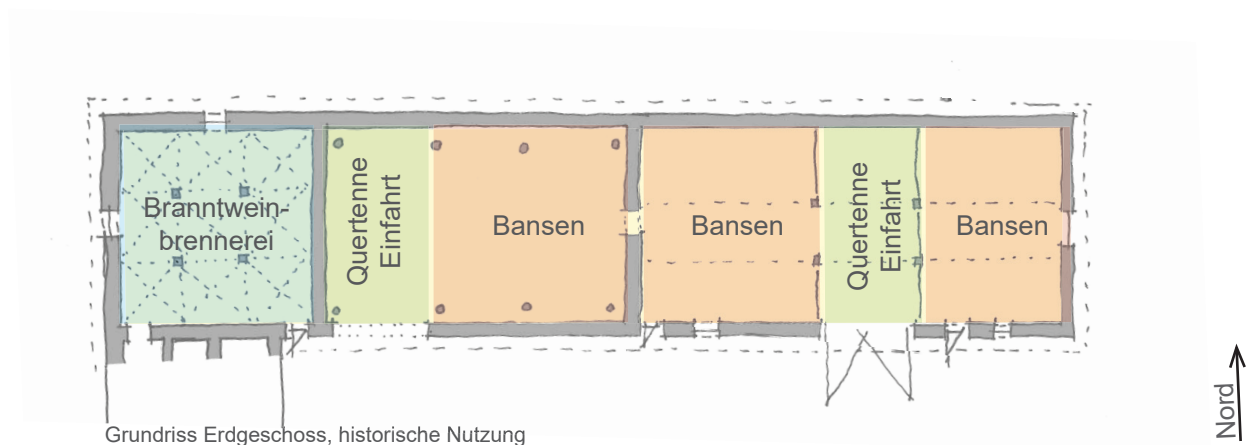
Bestandsbeschreibung



Ansicht der Nord-Westseite

Die historische Aufteilung der Nutzflächen beinhaltet eine Einfahrt, bzw. Quertenne, mit angrenzendem Bansen im westlichen Teil und eine mittig gelegene Quertenne mit zwei sich gegenüberliegenden Bansen im östlichen Teil. *[Bansen: Bezeichnung für Lagerfläche für Heu]*

Die Tennen wurden zur Anlieferung von landwirtschaftlichen Gütern und zum Dreschen des Heus genutzt.



Scheunengebäude Nord

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Hofseite, Übergang zum Stallgebäude West



Ansicht Ostseite



Ansicht der Hofseite,
von rechts nach links: Eingang Branntweinbrennerei - Tor Mittelteil - Tor Ostteil



Ansicht West
mit angrenzendem Stallgebäude (Gastro)

Die Erdgeschosse sowie Giebel- und Brandwände aller drei Gebäudeteile sind in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt. Die Giebelfassade des westlichen Gebäudeteils ist verputzt, an der Nordfassade des westlichen Gebäudeteils sind ebenfalls noch Putzreste erkennbar.

Die Straßenfassaden des Gebäudes sind geschlossen. Lediglich im westlichen Gebäudeteil (Branntweinbrennerei) sind zwei Fensteröffnungen vorhanden. Zwei weitere Fensteröffnungen wurden zugesetzt.

Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Im Mittelteil wurde die Deckung in Folge des Brandes neu ausgeführt.

Auf allen Dachflächen finden sich dreiecksförmige Gauben zur Belüftung. Zusätzlich wurden in West- und Mittelteil Dachflächenfenster eingebaut.

Auf der Nordseite befindet sich im östlichen Gebäudeteil eine Gaube in Richtung Straße, die einen Zugang zum Dachstuhl darstellt und vermutlich für die Anlieferung von Gütern diente. Auf historischen Fotos ist ein weiterer Zugang im Bereich des abgebrannten Daches erkennbar.

Das Gelände ist auf der Straßenseite durch die leichte Hanglage deutlich höher als auf der Hofseite.

Scheunengebäude Nord

Bestandsbeschreibung



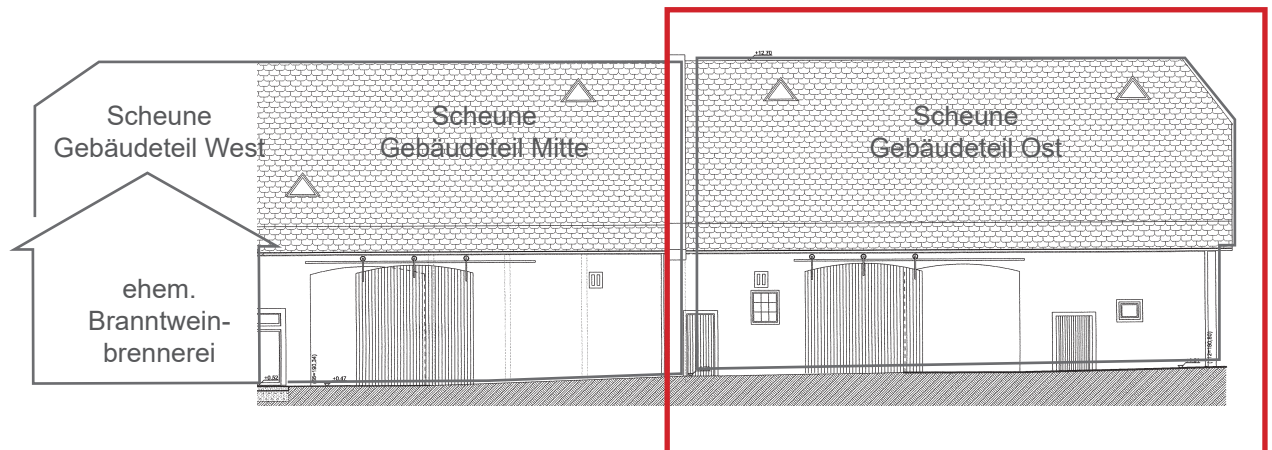
Ansicht der Nord-Ostseite



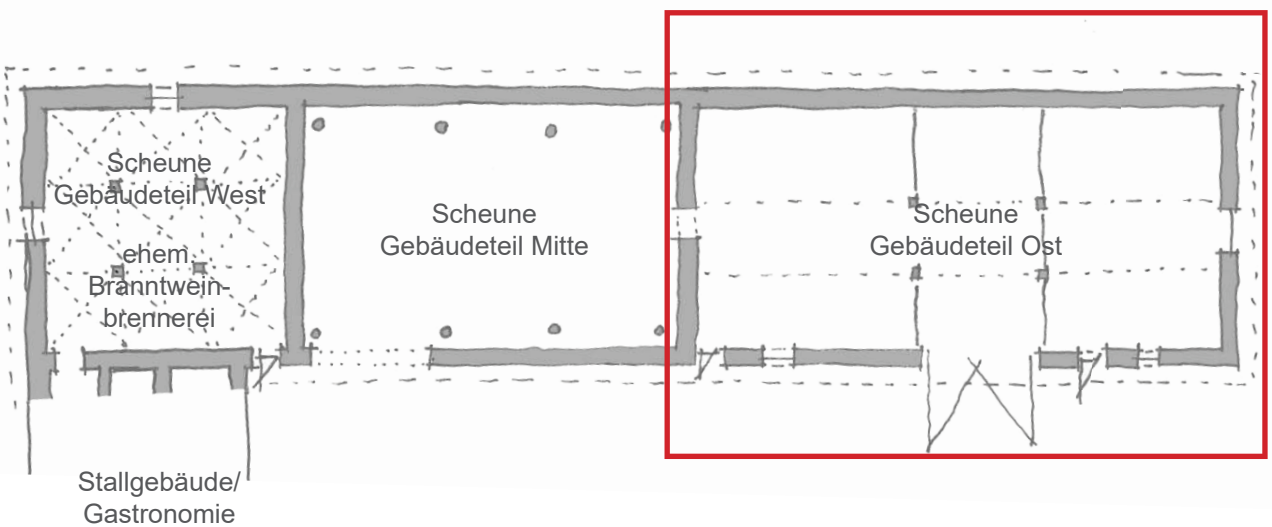
Ansicht Nordseite

Scheunengebäude Nord

Gebäudeteil Ost



Ansicht Südseite

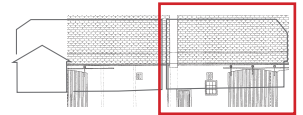


Grundriss Erdgeschoss



Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

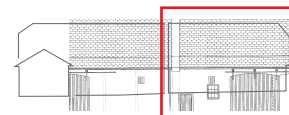
Bestandsbeschreibung



Innenraum Gebäudeteil Ost

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bestandsbeschreibung



Erdgeschoss Gebäudeteil Ost, Konstruktion

Östlicher Scheunenteil:

Historische Elemente der Südfassade des östlichen Gebäudeteils der Scheune bestehen aus einer Scheunentoröffnung mit zweiflügeligem Holztor und gemauertem Segmentbogensturz und einem Sandsteinformteil, welches zwei längliche Öffnungen beinhaltet. Zusätzlich wurde die Fassade nachträglich um zwei Türöffnungen und eine Fensteröffnung erweitert. Der Sturz ist jeweils in Stahlbeton ausgeführt. Ein schmalgliedriges Stahlfenster befindet sich in der Fensteröffnung. Die Türblätter sind einfache Brettkonstruktionen. Die östliche Giebelwand weist keine Öffnungen auf. Sie wird durch einen Krüppelwalm abgeschlossen. Die gesamte Wandfläche ist von Efeu flächig bewachsen. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt, im östlichen Dachbereich befinden sich zwei kleinere Dreiecksgauben.



Gebäudeteil Ost, Ausschnitt Dachkonstruktion

Innenraum:

Das Krüppelwalmdach der Scheune ist als liegender Sparrendachstuhl konstruiert. Als Dachdeckung wurden Biberschwanzziegel verwendet.

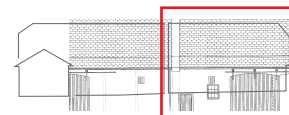
Die Wände des östlichen Baukörpers setzen sich zusammen aus einer Vorsatzschale aus Natursteinmauerwerk mit dahinterliegender Fachwerkkonstruktion. Die Schwellenhölzer der Pfosten liegen teils auf einem gemauerten und teils auf einem betonierten Sockel auf.

In Längsrichtung wird das Gebäude über an den Stuhlsäulen und Stuhlrahm eingezapften Streben im Dachbereich ausgesteift. Die Queraussteifung wird von Kopfbändern in den Bereichen Pfosten - Deckenbalken und Stuhlsäule - Spannriegel gewährleistet.

In einer, in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahme, wurden die nördliche und östliche Außenwand durch nachträgliche Betonfundamente unterfangen. Der Boden ist als Stampflehm Boden ausgeführt. Im Bereich der Einfahrt ist eine Magerbetonschicht vorhanden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Bruchstein



Fassade Nord-Ost, Bruchsteinmauerwerk, Bewuchs



Fassade Süd



Fassade Süd

Bestand:

Die Außenwände des westlichen Gebäudeteils sind in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt. Sie sind Außen wie Innen steinsichtig und bieten - vor allem auf der Straßenseite - ein sehr geschlossenes Erscheinungsbild. Auf der nördlichen Straßenseite ist das Gelände auf etwa zwei Meter Höhe angefüllt.

Die östliche Giebelwand ist stark mit Efeu bewachsen. Die südliche Außenwand wurde augenscheinlich in der Vergangenheit überarbeitet.

Nachträgliche Öffnungen wurden mit Ziegel beigemauert.

Vereinzelte befinden sich Sandsteinelemente in der Fassade, wie beispielsweise Lüftungsöffnungen.

Schäden und Maßnahmen:

Augenscheinlich sind die Bruchsteinwände in einem guten Zustand. Die Sockelbereiche der Straßenfassade weisen Schäden und Durchfeuchtungen auf. Dies könnte auf eine Versalzung aufgrund von Salzeintrag durch Streusalz im Winter zurückzuführen sein. Eine Behebung der Salzbelastung ist nur mit großem Aufwand möglich. Stattdessen wird ein dauerhafter Reparaturturnus empfohlen in dem, in regelmäßigen Abständen (z.B. alle fünf Jahre), Fugen und kleinere Schadbereiche ausgebessert werden.

Bei einer Neuverfugung der Bruchsteinflächen sollte Trasskalk verwendet werden. Zementhaltige Mörtel sind zu hart und begünstigen eine Verwitterung der Steine.

Wärmedämmung:

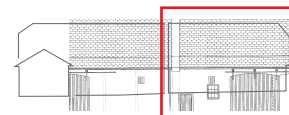
Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden, um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu lassen.

Sollte eine Wärmedämmung gewünscht sein, ist das Aufbringen einer Innenwanddämmung aus geeignetem Material möglich und, je nach Nutzung, sinnvoll.

Hierbei sollte jedoch die Dämmstärke sowie das Material sorgfältig mit einem Sachverständigen ausgewählt werden um Folgeschäden durch Tauwasser zu vermeiden. (Z.B. Kalziumsilikatplatten idealerweise in Kombination mit einer Wandheizung.)

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung



Dachfläche Süd



Dachfläche Nord, Walmdachgaube



Dachfläche Nord, Moosbewuchs

Bestand:

Das Dach ist mit Tonziegeln (Biberschwan) gedeckt. Die Deckung scheint großteils in gutem Zustand zu sein. Einregenstellen oder gebrochene Ziegel sind nicht erkennbar. Im östlichen Bereich greift der Efeubewuchs teilweise in die Dachfläche.

Auf der nördlichen Dachhälfte befindet sich eine Dachhaube, die dazu diente Güter in und aus dem Dachstuhl zu verladen. Diese wird durch ein Walmdach abgeschlossen, die Wangen sind mit Schiefer verkleidet. Zusätzlich befinden sich auf der Dachfläche mehrere kleine Dreiecksgauben zur Belüftung.

Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkrinne und Fallrohre.

Schäden und Maßnahmen:

Beim Entfernen des Bewuchses ist mit Schadstellen zu rechnen, die in gleichem Material ausgebessert werden sollten.

Die restliche Dachdeckung sollte durch einen Dachdeckerbetrieb geprüft und ggf. ausgebessert werden.

Die Dachentwässerung sollte in jedem Fall gereinigt und auf Schadstellen geprüft werden. Ggf. ist diese zu reparieren oder auszutauschen.

Zusätzliche Öffnungen:

Generell sollten die Dachflächen ein möglichst geschlossenes Bild aufweisen. Auf die Planung von Dachgauben sollte grundsätzlich verzichtet werden, da diese das historische Erscheinungsbild stark verfälschen.

Sollten Dachflächenfenster konzeptabhängig notwendig sein, sollte die Planung eng mit den Denkmalämtern abgestimmt werden.

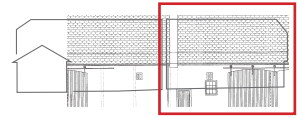
Wärmedämmung:

Eine Aufsparrendämmung sollte vermieden werden, da diese die Gebäudekubatur stark verändert. Aufgrund der Komplexität des Dachstuhls ist eine Zwischensparrendämmung schwierig durchzuführen und vermutlich mit einer Neueindeckung des Daches verbunden.

Es sollte daher geprüft werden, ob eine Wärmedämmung notwendig ist, und ob diese ggf. in einer anderen Ebene eingebracht werden kann (z.B. auf einer neu eingezogenen Decke) um den Dachraum als Kaltraum zu belassen. Diese Vorgehensweise wäre erheblich kostengünstiger.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bauteile und Maßnahmen: Türen / Tore



Fassade Süd, EG, Tor Östlicher Teil



Fassade Süd, Tür



Fassade Nord, Tür in Gaube

Bestand:

Die Scheune weist eine große Toröffnung auf.

Das vorhandene Tor ist nicht historisch, jedoch in gutem Zustand. Zudem sind in der Südfassade zwei weitere Brettertüren vorhanden.

Auf der Nordseite wird die Gaube ebenfalls durch eine Brettertür verschlossen.

In der östlichen Giebelfassade befindet sich ebenfalls eine Öffnung, diese ist jedoch aufgrund des Bewuchses nicht einsehbar.

Maßnahmen:

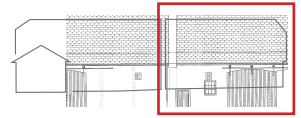
Das große Holztor sollte erhalten und aufgearbeitet werden.

Die Brettertüren sind stark verwittert und bedürfen einer starken Überarbeitung oder sollten - nutzungsabhängig - ausgetauscht werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es nicht notwendig alle Türen, Tore etc. zu rekonstruieren. Konzeptabhängig können beispielsweise auch verglaste Elemente verwendet werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bauteile und Maßnahmen: Fenster



Fassade Süd, Stahlfenster und Lüftungsöffnung



Fassade Süd, Fenster zugenagelt

Bestand:

Im westlichen Gebäudeteil wurden nachträglich zwei kleine Fensteröffnungen eingefügt. Zudem ist eine Sandstein-Lüftungsöffnung vorhanden.

Ein Fenster ist als Stahlfenster mit Betonsturz ausgeführt. Scheiben sind nicht mehr vorhanden.

Die zweite Fensteröffnung weist einen Stahlsturz auf. Ein Fenster ist nicht mehr vorhanden.

Maßnahmen:

Eine Instandsetzung des bestehenden Fensters ist zu prüfen. Alternativ können neue Fenster eingesetzt werden. Diese sollten, entsprechend dem Vorbild, als Stahlfenster mit schmaler Sprossenteilung ausgeführt werden.

Neue Fensteröffnungen:

Neue Fensteröffnungen sollten grundsätzlich vermieden werden. Sollten nutzungsabhängig zusätzliche Öffnungen notwendig sein, sollten diese nur an der Hofseite vorgesehen werden um den geschlossenen Charakter der Anlage zu wahren.

Die Öffnungen sollten klar als nachträglich hinzugefügt ablesbar sein. Von historisierenden Formen (z.B.: Segmentbögen) sollte abgesehen werden.

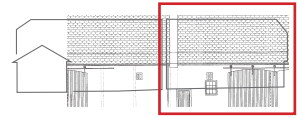
Neue Öffnungen sollten sich in ihrer Form und Größe den Toröffnungen deutlich unterordnen.

In der Planung neuer Öffnungen sollten die Denkmalbehörden frühzeitig eingebunden werden.

Bei dem Einbau neuer Fenster sollte deren U-Wert auf die umgebenden Wände abgestimmt werden. Sind die Fenster zu stark wärmedämmend besteht die Gefahr von Schimmelbildung an den umgebenden Wänden.

Hier sollte ggf. ein Energieberater für Denkmäler hinzugezogen werden.

Da der Aufwand und die Kosten für neue Türen, Tore und Fenster stark konzeptabhängig sind, werden hierfür in der Kostenschätzung keine Kosten veranschlagt!

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost**Bauteile und Maßnahmen: Boden**

Gebäudeteil Ost, EG, Bodenbelag



Gebäudeteil Ost, EG, Bodenbelag

Bestand:

Die Einfahrt des östlichen Gebäudeteils weist eine Oberfläche aus Estrich / Beton auf. In den angrenzenden Bänken besteht der Boden zum Großteil aus Stampflehm. An den nördlichen und östlichen Bruchsteinwänden wurde entlang der Wandfläche Erde abgetragen, um diese mit neuen Fundamenten zu unterfangen.

Schäden und Maßnahmen:

An den Außenwänden sind noch Aushublöcher für die Unterfangung vorhanden. Diese sollten verschlossen werden.

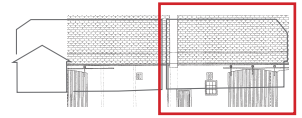
Je nach Nutzung kann ein neuer Bodenaufbau eingebracht werden. Als Bodenaufbau kann beispielsweise eine Abdichtung, Magerbetonschicht, Wärmedämmung, Estrich und Belag eingebracht werden.

Hinweis:

Bei einem Aushub des Bodens sollte mit einer Schadstoffbelastung gerechnet werden, was die Abfuhrkosten deutlich erhöht. Ggf. kann der Aushub an anderer Stelle gelagert werden oder der Boden ohne Aushub begradigt werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Ost

Bauteile und Maßnahmen: Tragkonstruktion und Dachstuhl



Gebäudeteil Ost, Konstruktion



Gebäudeteil Ost, Konstruktion Ausschnitt Dach

Bestand:

Der Stuhl ist als liegender Sparrendachstuhl ausgeführt. Zusätzlich zu den, auf den Außenwänden liegenden Schwellen, nehmen zwei Unterzüge die Last der Deckenbalken auf. Die Unterzüge leiten die Kraft über Holzstützen und Betonfundamente in den Boden.

Die Längsaussteifungen übernehmen die Streben in der Sparrenebene. Für die Queraussteifung wurden Kopfbänder eingesetzt.

Schäden und Maßnahmen:

Augenscheinlich ist kein Fehlen konstruktiv wichtiger Hölzer erkennbar. Der historische Bestand ist in einem guten Zustand. Dringende konstruktive Maßnahmen sind augenscheinlich nicht nötig.

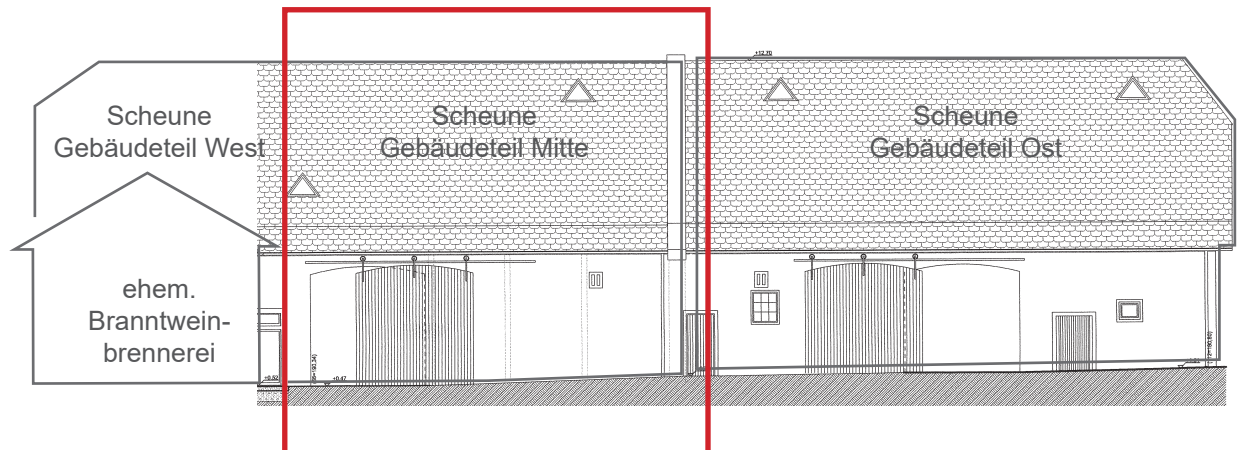
Der Dachstuhl sowie die, der Witterung ausgesetzten, Sparrenköpfe sollten durch einen, im Denkmalbereich erfahrenden Zimmermann überprüft werden. Ggf. sind in diesen Bereichen Reparaturen notwendig.

Es kann notwendig werden, dass die Dacheindeckung stellenweise geöffnet werden muss. Die Ziegel könnten ggf. nach Beendigung der Reparatur wieder eingebaut werden.

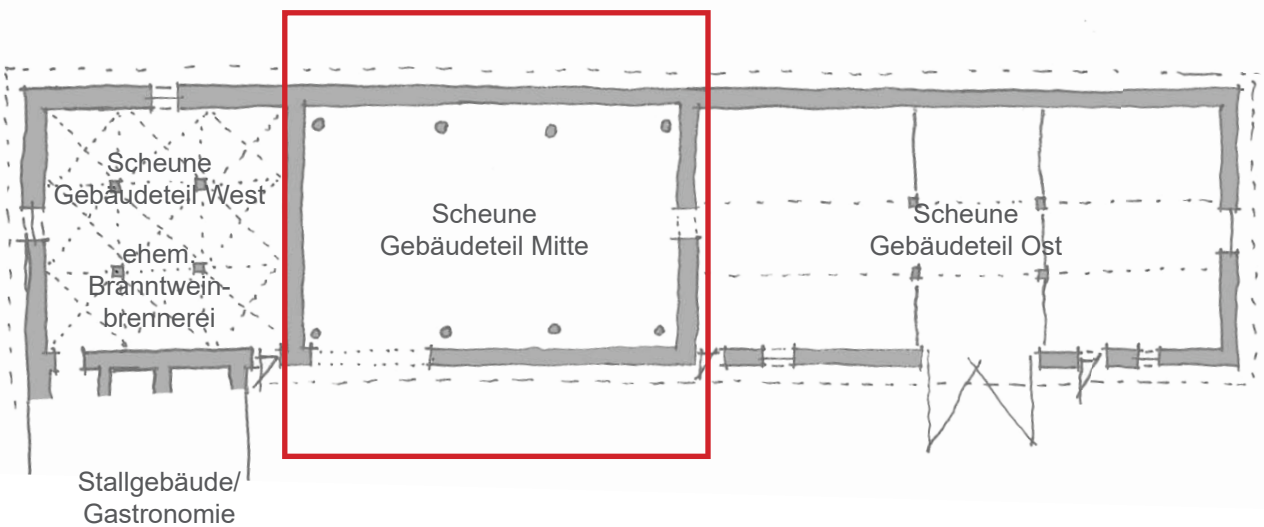
Eventuell ist für die Sichtung und der Reparaturen ein Hubsteiger oder ein Gerüst notwendig.

Scheunengebäude Nord

Gebäudeteil Mitte



Ansicht Südseite

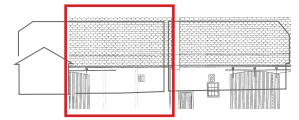


Grundriss Erdgeschoss



Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

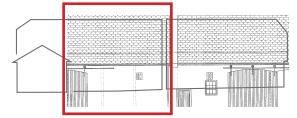
Bestandsbeschreibung



Innenraum Gebäudeteil Mitte



Innenraum Gebäudeteil Mitte

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte**Bestandsbeschreibung**

Ansicht der Südseite



Ansicht Innenraum, Richtung Ostteil



Ansicht Innenraum, Richtung Westteil



Südseite, Sandsteinelement

Mittlerer Scheunenteil:

Im mittleren Gebäudeteil befindet sich, entsprechend der östlichen Seite, eine historische Scheunentoröffnung mit Segmentbogen. Das Scheunentor ist nicht mehr vorhanden. Zudem ist ein, identisch zum Ostteil, historisches Sandsteinformteil mit zwei länglichen Öffnungen enthalten. Das westliche Dach ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt und weist zwei kleine Dreiecksgauben sowie drei moderne Dachflächenfenster.

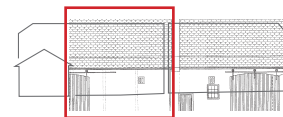
Innenraum:

Konstruktive Hölzer des Mittelteils wurden bei einem Brand 2014 weitestgehend zerstört und abgetragen. Im Nachhinein wurde eine Zwischendecke aus Stahlbeton eingebaut. Die Last der Decke wird über acht runde Stahlbetonsäulen in die betonierte Bodenplatte geleitet. Je vier Stück der Säulen sind, sich gegenüberliegend, an der Innenwand der Nord- und Südfassade verortet. Oberhalb der Decke wurde ein neuer Dachstuhl mit neuer Dacheindeckung hergestellt. Das Dachgeschoss war im Rahmen der Studie nicht zugänglich.

Im Innenraum befindet sich eine rohe Betonbodenplatte.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Außenwände Bruchstein



Fassade Nord



Fassade Süd



Fassade Süd

Bestand:

Die Außenwände sowie die innenliegenden Brandwände zu den beiden anderen Gebäudeteilen sind in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt. Sie sind außen wie innen steinsichtig. Auf der Nordseite befindet sich keine Öffnung, auf der Südseite eine große Toröffnung mit Segmentsturz sowie eine kleine Lüftungsöffnung.

Auf der nördlichen Straßenseite ist das Gelände auf etwa zwei Meter Höhe angefüllt.

Die südliche Außenwand wurde augenscheinlich in der Vergangenheit überarbeitet.

Schäden und Maßnahmen:

Augenscheinlich sind die Bruchsteinwände in einem guten Zustand. Die Sockelbereiche der Straßenfassade weisen Schäden und Durchfeuchtungen auf. (Ursache vermutlich Sreusalz, Behebung des Schadens nur mit großem Aufwand möglich, daher eher im Wartungsturnus). Die nördliche Außenwand ist auch im Innenraum feucht. Dies liegt an der Auffüllung auf der nördlichen Straßenseite. Ein Abgraben und Abdichten ist jedoch mit einem Öffnen der Straße verbunden und nicht zwingend notwendig.

Bei einer Neuverfugung der Bruchsteinflächen sollte Trasskalk verwendet werden. Zementhaltige Mörtel sind zu hart und begünstigen eine Verwitterung der Steine.

Wärmedämmung:

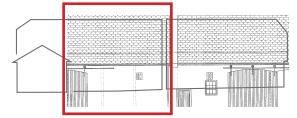
Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Sollte eine Wärmedämmung gewünscht sein, ist das Aufbringen einer Innenwanddämmung aus geeignetem Material möglich und, je nach Nutzung, sinnvoll.

Hierbei sollte jedoch die Dämmstärke sowie das Material sorgfältig mit einem Sachverständigen ausgewählt werden um Folgeschäden durch Tauwasser zu vermeiden. (Z.B. Kalziumsilikatplatten idealerweise in Kombination mit einer Wandheizung.)

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung



Dachfläche Süd



Dachfläche Süd



Dachfläche Süd

Bestand:

Das Dach wurde nach dem Brand und der Erstellung eines neuen Dachstuhls mit Biberschwanzziegeln neu eingedeckt.

In diesem Zuge wurden die charakteristischen, dreieckigen Lüftungsgaube wiederhergestellt. Zudem wurden auf Süd- und Nordseite Dachflächenfenster eingebaut.

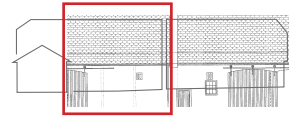
Schäden und Maßnahmen:

Aufgrund des geringen Alters der Dachfläche ist nicht mit gravierenden Schäden zu rechnen.

Die Dachfläche sollte im Zuge der Arbeiten durch einen Dachdeckerbetrieb auf Schadstellen überprüft werden. Zudem sollten die Entwässerungsrinnen gereinigt werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Türen / Tore



Fassade Süd, Tor



Fassade Süd, Tor

Bestand:

In der Südfassade befindet sich eine große Toröffnung mit Segmentsturz. Das Tor ist vermutlich im Zuge des Brandes verloren gegangen und fehlt.

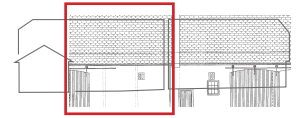
Weitere Türen / Tore sind in diesem Gebäudeteil nicht vorhanden.

Maßnahmen:

Das große Holztor könnte einerseits, entsprechend dem Holztor des östlichen Gebäudeteils, neu hergestellt werden, andererseits kann die Öffnung - nutzungsabhängig auch auf eine andere Art verschlossen werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Fenster



Lüftungsöffnung



Fassade Süd

Bestand:

Im mittleren Gebäudeteil sind keine Fensteröffnungen vorhanden.

Auf der Südseite befindet sich eine Sandstein-Lüftungsöffnung.

Maßnahmen:

Keine Maßnahmen notwendig.

Die Lüftungsöffnung kann ggf. durch ein innenseitig vorgesetztes Fenster verschlossen werden.

Neue Fensteröffnungen:

Neue Fensteröffnungen sollten grundsätzlich vermieden werden. Sollten nutzensabhängig zusätzliche Öffnungen notwendig sein, sollten diese nur an der Hofseite vorgesehen werden um den geschlossenen Charakter der Anlage zu wahren.

Die Öffnungen sollten klar als nachträglich hinzugefügt ablesbar sein. Von historisierenden Formen (z.B.: Segmentbögen) sollte abgesehen werden.

Neue Öffnungen sollten sich in ihrer Form und Größe den Toröffnungen deutlich unterordnen.

In der Planung neuer Öffnungen sollten die Denkmalbehörden frühzeitig eingebunden werden.

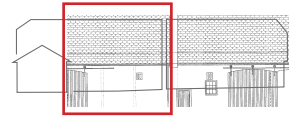
Bei dem Einbau neuer Fenster sollte deren U-Wert auf die umgebenden Wände abgestimmt werden. Sind die Fenster zu stark wärmedämmend besteht die Gefahr von Schimmelbildung an den umgebenden Wänden.

Hier sollte ggf. ein Energieberater für Denkmäler hinzugezogen werden.

Da der Aufwand und die Kosten für neue Türen, Tore und Fenster stark konzeptabhängig sind, werden hierfür in der Kostenschätzung keine Kosten veranschlagt!

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Boden



Gebäudeteil Mitte, EG, Bodenbelag

Bestand:

Im Bereich des Bodens wurde nachträglich eine Betonplatte eingegossen und stellt einen Rohfußboden dar.

Schäden und Maßnahmen:

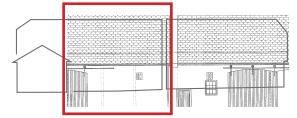
Die Bodenplatte lässt keine konstruktiv erforderlichen Maßnahmen erkennen. Je nach Nutzung kann ein Standardbodenaufbau aufgebracht werden.



Gebäudeteil Mitte, EG, Bodenbelag

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Tragkonstruktion



Gebäudeteil Mitte, EG, Betonstützen



Gebäudeteil Mitte, EG, Betonstützen

Bestand:

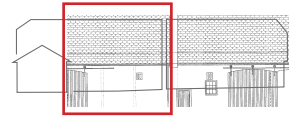
Die neue Betonzwischendecke wird über acht Betonrundstützen abgetragen. Diese Rundstützen wurden im Zuge der Rekonstruktion nach dem Brand des Gebäudeteils zusammen mit der Betonzwischendecke und der Betonplatte des Bodens erstellt.

Schäden und Maßnahmen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: **Decke**



Gebäudeteil Mitte, EG, Anschluss Zwischendecke



Gebäudeteil Mitte, EG, Anschluss Zwischendecke

Bestand:

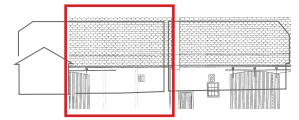
Die Zwischendecke besteht aus einer Konstruktion aus Ortbeton (Stahlbeton). Um die Schalung zu erstellen wurde im Bereich der Auflager nord-, und südseitig die Natursteinwände teils abgetragen. Nachträglich wurde diese mit Ziegelsteinen ergänzt.

Schäden und Maßnahmen:

Die Decke ist gut erhalten und weist keine Fehlstellen auf. Etwaige Installationen können als Aufputzleitungen ausgeführt werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil Mitte

Bauteile und Maßnahmen: Dachstuhl



Scheune Nord, Gebäudeteil Mitte neuer Dachstuhl



Scheune Nord, Gebäudeteil Mitte neuer Dachstuhl



Scheune Nord, Gebäudeteil Mitte nach dem Brand*



Scheune Nord (Mitte) vor dem Brand,
links: Stallgebäude West vor dem Umbau zur Gastronomie*

*Die Fotos wurden durch das Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt

Bestand:

Der historische Dachstuhl des mittleren Gebäudeteils wurde im Zuge des Brandes zerstört.

Auf der neu eingezogenen Betondecke wurde neuer ein Sparrendachstuhl mit Kehlbalkenlage errichtet.

Durch die Sparrenkonstruktion ist der Dachraum komplett stützenfrei und gut nutzbar. Fünf Dachflächenfenster sind bereits eingebaut.

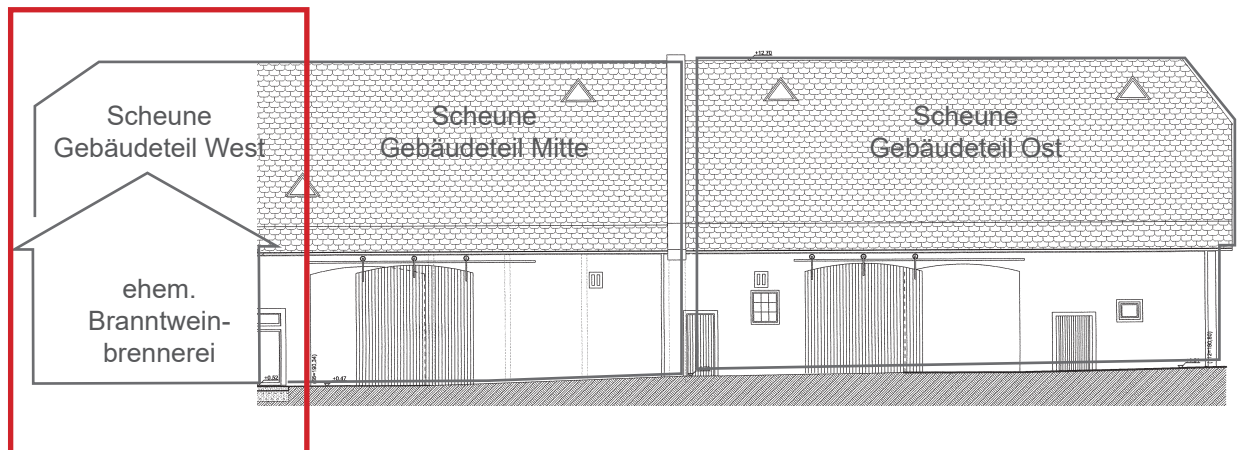
Schäden und Maßnahmen:

Im Dachstuhl sind keine Schäden erkennbar.

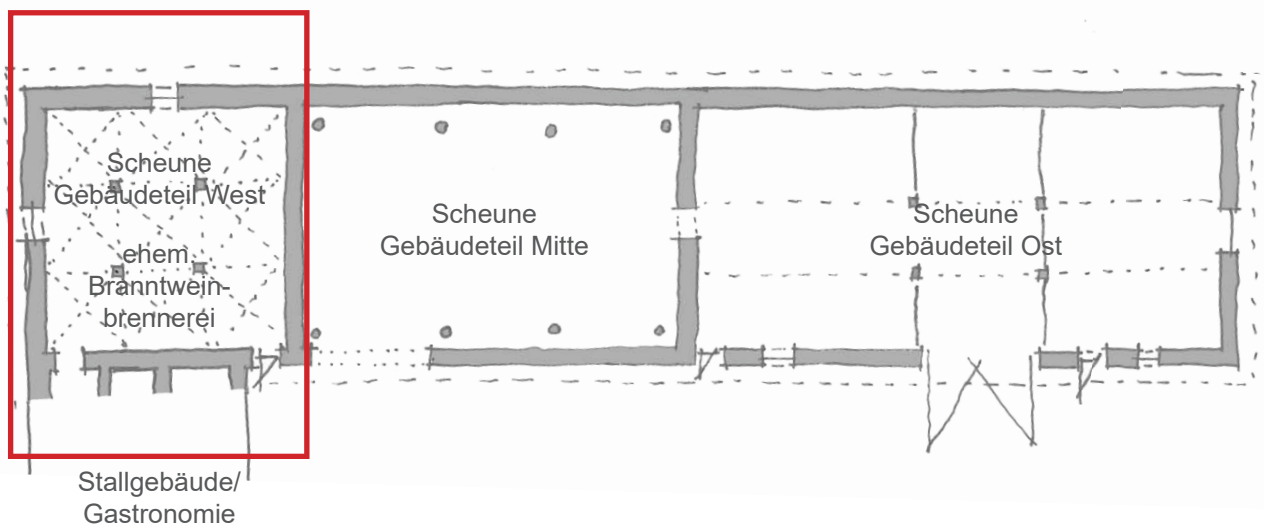
Durch die Dachflächenfenster bietet sich eine Nutzung an. Ein Einbringen einer Zwischensparrendämmung ist in diesem Fall gut möglich und sinnvoll.

Scheunengebäude Nord

Gebäudeteil West
ehemalige Branntweinbrennerei



Ansicht Südseite

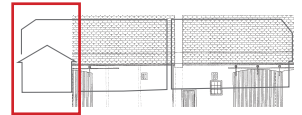


Grundriss Erdgeschoss

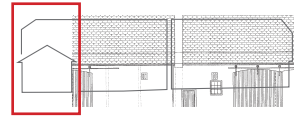


Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)

Bestandsbeschreibung



Erdgeschoss Gebäudeteil West, Kreuzgratgewölbe

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bestandsbeschreibung**

Ansicht Innenraum



Ansicht Westseite



Zugang Westteil

Westlicher Scheunenteil:

Der Westteil der Scheune befindet sich im Eckbereich zwischen dem Scheunengebäude sowie dem angrenzenden Stallgebäude.

Der Zugang von außen erfolgt über eine Türöffnung mit Oberlicht, gefasst in Sandsteinelementen im Eckbereich.

Zusätzlich existiert ein Zugang über das Stallgebäude (Gastronomie).

Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt und wird über einen Krüppelwalm zur Straße abgeschlossen. In der Dachfläche befinden sich kleine Dreiecksgauben.

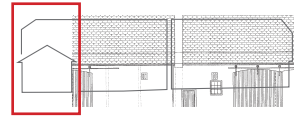
Die Giebelfassade ist verputzt. In der Giebelfassade befindet sich ein Holzfenster mit Sprossenteilung (neueren Datums), zusätzlich sind drei zugemauerte Fensteröffnungen vorhanden.

Innenraum:

Im Inneren befindet sich ein Kreuzgratgewölbe, das auf vier Gussstützen ruht. Die Stützen stehen auf Sandsteinsockeln. Das Gewölbe wurde vermutlich aus Brandschutzgründen aufgrund der Nutzung als Branntweinbrennerei eingezogen.

Der Innenraum ist mit einem Grundputz verputzt. Im Bodenbereich wurde eine Magerbetonbodenplatte auf einer Abdichtung eingebaut. Die Sandsteinsockel der Säulen sind sehr feucht und weisen Schäden auf. Am Säulenfuß ist ein Rostansatz erkennbar.

Der Dachstuhl oberhalb des Gewölbes ist nur über das Gastronomiegebäude erreichbar. Im Rahmen der Studie war der Zugang nicht möglich.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen:** Außenwände Bruchstein

Fassade West



Zugesetzte und neue Fensteröffnung



Fassade Nord mit Putzresten

Bestand:

Die Außenwände Nord und die Giebelwand West sind in Bruchstein ausgeführt. Die Giebelwand ist noch mit einem groben Putz versehen, auf der nördlichen Wand sind verwitterte Putzreste vorhanden.

In den beiden Wänden befindet sich jeweils eine Fensteröffnung (nachträglich).

Zusätzlich sind auf der Ostseite zwei zugesetzte Fensteröffnungen erkennbar.

Schäden und Maßnahmen:

Der Umgang mit den Putzflächen sollte geklärt werden. Generell ist ein Neuverputzen zu empfehlen. Dabei sollte ein Kalkputz verwendet werden. Farbe und Struktur sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ggf. kann ein Farbanstrich mit einer Kalkschlämme erfolgen. Zementhaltige Putze sollten nicht verwendet werden.

In den Sockelbereichen ist aufgrund der Salzbelastung mit regelmäßig auftretenden Putzschäden zu rechnen, dies lässt sich kaum vermeiden.

Hier sollte in regelmäßigen Abständen der Putz repariert werden.

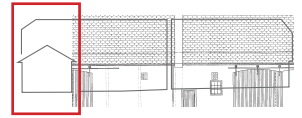
Der Umgang mit den zugesetzten Fensteröffnungen ist konzeptabhängig mit den Denkmalbehörden zu klären. Ein Wiederöffnen ist nicht zwangsläufig notwendig.

Wärmedämmung:

Von dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sollte abgesehen werden um die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Sollte eine außenliegende Wärmedämmung gewünscht sein, könnte ein Wärmedämmputz eine sinnvolle Alternative sein.

Dies ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Dachdeckung**

Dachfläche Süd



Dachfläche Nord-West

Bestand:

Die Dachfläche ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt und wurde offensichtlich im Zuge des Brandes nicht geschädigt.

Sie weist entsprechend der restlichen Dachflächen die charakteristischen Dachgauben auf.

An der westlichen Giebelfassade befindet sich ein Krüppelwalm.

Schäden und Maßnahmen:

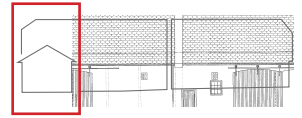
Die Dachdeckung sollte durch einen Dachdeckerbetrieb geprüft und ggf. ausgebessert werden. Eine Neueindeckung ist nicht notwendig.

Die Dachentwässerung sollte in jedem Fall gereinigt und auf Schadstellen geprüft werden. Ggf. ist diese zu reparieren oder auszutauschen.

Zusätzliche Öffnungen:

Generell sollten die Dachflächen ein möglichst geschlossenes Bild aufweisen. Auf die Planung von Dachgauben sollte grundsätzlich verzichtet werden, da diese das historische Erscheinungsbild stark verfälschen.

Sollten Dachflächenfenster konzeptabhängig notwendig sein, sollte die Planung eng mit den Denkmalämtern abgestimmt werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen:** Türen / Tore

Fassade Süd, EG, Tor Östlicher Teil



Fassade Süd, EG, Zugang Kreuzgratgewölbe

Bestand:

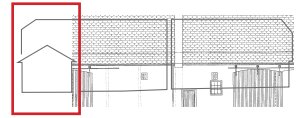
Der Zugang zum westlichen Gebäudeteil (ehemalige Branntweinbrennerei) erfolgt über ein, in Sandstein gefasstes, Holz-Glas-Türelement.

Eine weitere Türöffnung verbindet den Gewölberaum mit der Küche der Gastronomie im angrenzenden Stallgebäude.

Im Dach befindet sich eine weitere Tür, die das Dachgeschoss mit den angrenzenden Gastronomiegebäude verbindet.

Maßnahmen:

Alle Türen befinden sich in gutem Zustand und bedürfen keiner Überarbeitung.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Fenster**

Fassade West, Fenster zum Gewölberaum



Fassade Nord



Fassade West

Bestand:

Der westliche Gebäudeteil weist zwei Fensteröffnungen auf - jeweils eine in Nord- und Westfassade.

Die beiden Fensteröffnungen wurden nachträglich eingefügt und belichten den Raum mit Kreuzgratgewölbe.

Die Holzfenster entsprechen denen des angrenzenden Gastronomiebereiches.

Auf der Westfassade sind zwei zugesetzte Fensteröffnungen erkennbar.

Maßnahmen:

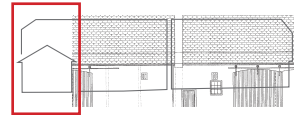
Keine Maßnahmen notwendig. Die Fenster befinden sich in gutem Zustand.

Öffnen der zugesetzten Fensteröffnungen:

Die zugesetzten Fensteröffnungen könnten in Abstimmung mit den Denkmalbehörden wieder geöffnet werden, sofern es für die Nutzung unabdingbar ist.

Es sollten dann Fenster entsprechend den bestehenden eingesetzt werden.

Da der Aufwand und die Kosten für neue Türen, Tore und Fenster stark konzeptabhängig sind, werden hierfür in der Kostenschätzung keine Kosten veranschlagt!

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Boden**

Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Bodenbelag



Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Bodenbelag

Bestand:

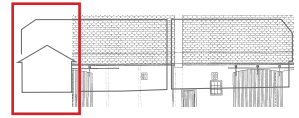
Der Boden im Kreuzgratgewölbe besteht aus einer neu eingebrachten, unbehandelten Betonschicht. Unter der Betonschicht ist an kleinen Fehlstellen eine Abdichtungsbahn erkennbar.

An den Fußpunkten der Säulen steigt stark Feuchtigkeit auf.

Schäden und Maßnahmen:

Die Beschaffenheit der Betonoberfläche entspricht der eines Rohfußbodens. Bis auf kleinere Ergänzungen im Bereich von Fehlstellen sind keine größeren Risse bzw. Schäden zu nennen.

Es sollte geprüft werden, ob die Abdichtung auch unter den Säulenbasen ausgeführt wurde. Sollte diese fehlen, könnte dies die Ursache für die starke Durchfeuchtung sein, da Wasser nur punktuell durch die Abdichtung nach oben drücken kann.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Tragkonstruktion**

Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Gusseiserne Stützen



Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Aussteifung Eisenstäbe



Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Sandsteinsockel Stützen

Bestand:

Die Tragkonstruktion besteht aus vier gußeisernen Stützen auf Sandsteinsockeln. Die Stützen tragen ein Kreuzgratgewölbe.

Die Schubkräfte des Gewölbes auf die Außenwände werden durch Zugstangen im Gewölbebereich aufgenommen.

Schäden und Maßnahmen:**Sandsteinsockel:**

Die Sandsteinsockel sind stark feuchtebelastet.

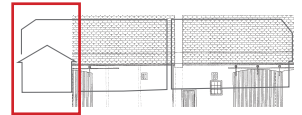
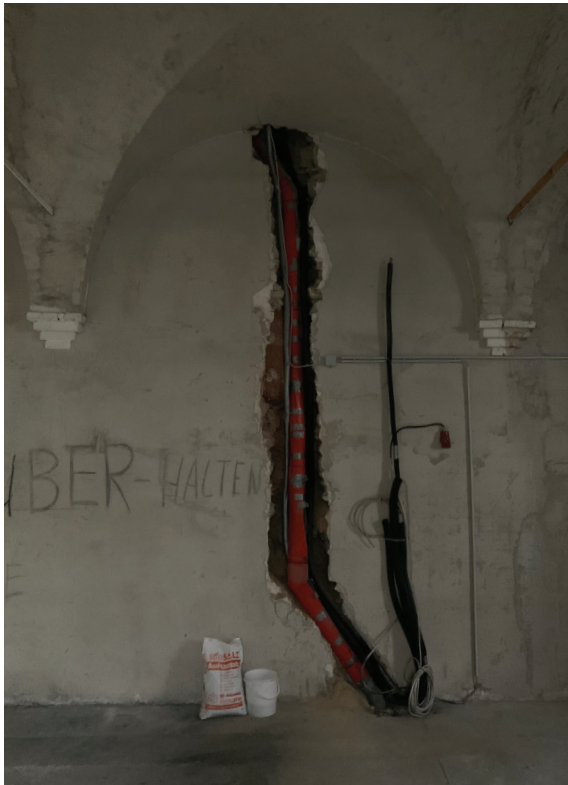
Die Sockel scheinen nicht bauzeitlich zu sein, sind jedoch durch die Feuchtebelastung stark geschädigt. Möglicherweise läuft die Abdichtung der Bodenplatte nicht unter den Sandsteinsockeln durch, sodass in diesen Bereichen Feuchtigkeit nach oben drückt.

Die Sockel sind stark geschädigt und weisen Risse und Abplatzungen auf. Sie sollten durch einen Statiker und Steinmetz auf Tragfähigkeit überprüft werden. Ein Versagen eines Sockels kann statisch schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Die Fußpunkte der Stützen weisen durch die feuchten Sandsteinsockel bereits starke Korrosionserscheinungen auf.

Sofortmaßnahme:

Die Sandsteinsockel sollten auf ihre statische Leistungsfähig geprüft und je nach Grad der Zerstörung ausgetauscht werden. Der Anstrich der Stützen muss entfernt, Roststellen ausgebessert und ein neuer Anstrich angelegt werden.

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Wandoberflächen**

Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Wandoberfläche

Bestand:

Auf die Wandoberflächen der ehemaligen Branntweinbrennerei wurde ein Grundputz aufgebracht. Der Putz ist relativ neu und zum Großteil gut erhalten.

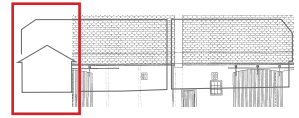
In der Trennwand EG Scheune Nord zu der anschließenden Scheune West wurden nachträgliche Leitungen in das Obergeschoss installiert. Hierfür wurde eine grobe Aussparung in der Wand hergestellt.

Schäden und Maßnahmen:

Die Aussparungen in der Trennwand sollten geschlossen werden. Weitere Ergänzungen aufgrund kleinerer Schadbereiche können anfallen. Die Wandoberfläche sollte bei Bedarf fertig verputzt werden.



Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Wandoberfläche

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen:** **Decke / Gewölbe**

Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Auflagerpunkt
Gewölbedecke

Bestand:

Die Decke ist in Form eines Kreuzgratgewölbes ausgeführt, welches auf den Außenwänden und den vier Gußeisernen Stützen aufgelagert ist. Die Kappen des Gewölbes sind verputzt.

Schäden und Maßnahmen:

Im Bereich der Deckenfläche sind keine Schäden oder Risse erkennbar, die eine Maßnahme erfordern.

Nach einer Reparatur der Sockel und Stützen kann die Gewölbefläche bei Bedarf fertig verputzt werden.

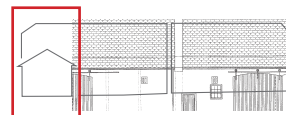
Im Zuge der Reparatur der Säulen und Sockel muss eine Abstützkonstruktion eingebracht werden. Bei einem Austausch der Sockel kann es zu Bewegungen in dem Gewölbe kommen, wodurch Risse oder Schäden entstehen können.

Diese müssten im Nachgang ausgebessert werden.

Der Verputz des Gewölbes sollte daher erst fertiggestellt werden, wenn die Schäden und Schadensursachen an den Säulen beseitigt sind.



Gebäudeteil West, EG, Kreuzgratgewölbe, Gewölbedecke

Scheunengebäude Nord - Gebäudeteil West (Branntweinbrennerei)**Bauteile und Maßnahmen: Dachstuhl**

Gebäudeteil West Dachstuhl



Gebäudeteil West Dachstuhl



Neue Deckenbalken über Kreuzgratgewölbe

Bestand:

Der Dachstuhl ist als liegender Sparrendachstuhl mit Kehlbalkenlage ausgeführt.

Der Dachstuhl wurde nach dem Brand des benachbarten Gebäudeteils ebenfalls konstruktiv überarbeitet. Dabei wurde die Deckenbalkenlage, die die Schubkräfte aufnimmt, erneuert und angelascht. Die Sparren- und Balkenköpfe wurden im Bereich der Traufe überarbeitet. Der Dachstuhl oberhalb der Branntweinbrennerei sowie der, des benachbarten, mittleren Scheunenteils sind über eine augenscheinlich neu hergestellte Türöffnung verbunden.

Schäden und Maßnahmen:

Aufgrund der noch nicht lange zurückliegenden, umfassenden Reparatur sind keine größeren Schäden zu erwarten.

Der Dachstuhl sollte dennoch durch einen, im Denkmalsbereich erfahrenden Zimmermannsbetrieb begutachtet werden.

Im Traufbereich sind im Sparrenzwischenraum keine Gitter angebracht wodurch Vögel und Tiere eindringen können. Es wird empfohlen die Öffnungen durch Drahtgitter zu verschließen.

In die Türöffnung sollte eine Brandschutztüre eingebaut werden um die Wirkung der Brandwände in einem erneuten Brandfall nicht zu gefährden.

Scheunengebäude Nord - Alle Gebäudeteile

Handlungsempfehlungen

Sofortmaßnahmen:

Grünschnitt

Das Efeu an der Ostfassade sollte im Rahmen eines Grünschnittes entfernt werden. Nach dem Rückschnitt sollte das Mauerwerk auf größere Schäden überprüft werden, ggf. müssen diese kurzfristig behoben werden.

Sandsteinsockel / Gussstützen Branntweinbrennerei:

Die Sandsteinsockel sowie die Gussstützen im Gebäudeteil West sollten durch einen Natursteinsachverständigen sowie Statiker auf Tragfähigkeit überprüft werden. Ggf. sind Abstützungsmaßnahmen und ein Austausch der Sandsteinsockel notwendig.

Dachentwässerung:

Die Regenrinnen sind teilweise verstopft und sollten gereinigt werden, ein defektes Fallrohr auf der Nordseite sollte repariert werden.

Mittelfristige Maßnahmen, vor Erstellung von Nutzungskonzepten:

Schadstoffuntersuchung Holztragwerk:

Das Holztragwerk sowie die Dachstühle sollten auf Schadstoffe durch beispielsweise Holzschutzmittel untersucht werden. Die Ergebnisse der Untersuchung können großen Einfluss auf mögliche Nutzungen und damit verbundene Maßnahmen haben.

In diesem Rahmen sollte das Gebälk auch auf holzerstörende Pilze und Insekten untersucht werden.

Tierschutzgitter Dachstuhl:

Der Dachstuhl über der Branntweinbrennerei wurde nach dem Brand instandgesetzt, der über dem mittleren Scheunenteil neu hergestellt. Zwischen den Sparren befinden sich große offene Bereiche. Diese sollten gegen den Zugang von Vögeln und Tieren durch beispielsweise Drahtgitter gesichert werden um ein Einnisten / Verschmutzen zu vermeiden.

Brandschutztür:

Die Türöffnung zwischen den Dachstühlen des westlichen und mittleren Gebäudeteils sollte durch eine Brandschutztüre verschlossen werden.

Im Zuge der Sanierung:

Nutzungen:

Dachgeschosse:

Im Gebäudeteil Ost sollte von einer Nutzung im Bereich des Dachgeschosses / historischer Dachstuhl abgesehen werden. Das Einbringen einer Wärmedämmung ist aufgrund des komplexen Dachstuhls sehr kompliziert. Die Dachgeschosse der beiden anderen Gebäudeteile können vermutlich gut genutzt werden.

Dachgauben / Dachflächenfenster:

Grundsätzlich sollten zusätzliche Öffnungen in der Dachhaut vermieden werden. Auf die Planung von Gauben sollte verzichtet werden, da diese den Charakter des Gebäudes stark verändern. Generell sollte für Öffnungen in der Dachhaut die Hofseite (Südseite) gewählt werden, um den geschlossenen Charakter der Straßenansicht zu wahren.

Scheunengebäude Nord - Alle Gebäudeteile

Handlungsempfehlungen

Erdgeschoss:

Aufgrund der spannenden Raumwirkungen bieten sich Nutzungen an, die die großen Räume ausnutzen. Dies würde auch die Kosten für Einbauten reduzieren. Ggf. kann eine Nutzung gefunden werden, die nur in den Sommermonaten stattfindet. Dadurch könnten die Umbaukosten stark reduziert werden.

Beispiele passender Nutzungen: Landwirtschaftlich, Kleinkunst / Theater, Atelier, Werkstatt, Büro, etc.

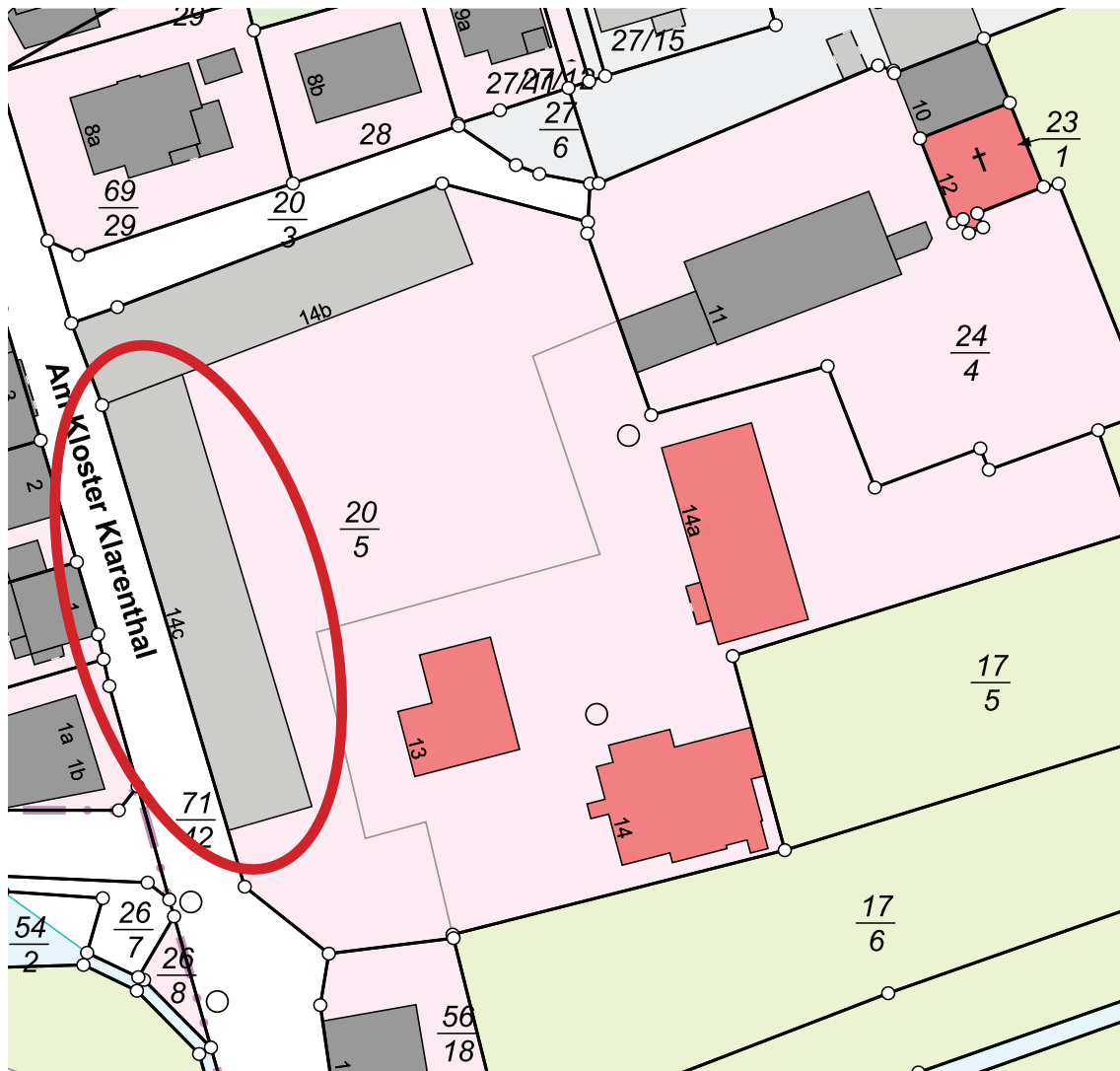
Eventuell könnten auch - nutzungsabhängig - beheizte und wärmedämmte Baukörper in die Scheunen eingestellt werden (Haus im Haus). Dies würde Feuchtigkeitsprobleme sowie Probleme bei der Wärmedämmung vermeiden und gleichzeitig die historische Substanz bestmöglich schützen.

Boden Scheunenteil Ost

Der Stampflehm Boden in der Scheue ist aufgrund der Nutzung möglicherweise schadstoffbelastet. Sollte dieser für einen neuen Bodenausbau abgegraben werden, ist ein Schadstoffgutachten durchzuführen und ggf. Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Abfuhr belasteter Böden ist aufwendig und teuer, ggf. kann hierauf verzichtet werden.

Gebäude 14c



Stallgebäude West (Gastronomie)

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Süd-Ostseite

Der westliche Abschluss der Hofanlage zur Straße wird durch das ehemalige Stallgebäude gebildet.

Das Gebäude wurde vermutlich in der Zeit nach 1870 errichtet.

Der südliche Teil des Gebäudes ist durch ein Gewölbe unterkellert und könnte von einem Vorgängerbau stammen. Das Erdgeschoss ist in Bruchstein ausgeführt.

Das Dachgeschoss wird durch eine hohe Drempezone mit ausgesetztem Satteldach gebildet. Die Dachgeschosszone wird durch ein Sandsteingesims von EG abgetrennt und ist verputzt und weiß gefasst.

Das Satteldach ist als Pfettendach mit liegendem Stuhl ausgeführt und mit Betondachsteinen gedeckt.

Die Fenster- und Türöffnungen sind durch Sandsteingewände gefasst.

Das Gebäude wurde bereits umfassend saniert und zu einer Gastronomie umgenutzt. Derzeit werden die Räumlichkeiten als Schulungsort genutzt.

Erdgeschoss:

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Küche, sowie Lager- und Kühlräume, im mittleren und südlichen Gebäudeteil befinden sich zwei Gasträume mit Theke, offenem Grill und Kaminöfen.

Vor den bodentiefen Erdgeschossfenstern befindet sich eine Terrasse.

Die Decke des EG ist als Kappendecke ausgeführt. Diese wird durch verzierte gusseiserne Unterzüge, die auf Gusseisensäulen ruhen, getragen.

Dachgeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich WC-Anlagen sowie Nebenräume.

Das Gebäude ist mit einer Lüftungsanlage ausgestattet, welche sich ebenfalls im Dachgeschoss befindet. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Anlage in Betrieb.

Das Gebäude befindet sich in einem guten, sanierten Zustand. Ein Wartungsstau ist nicht vorhanden. Es bietet sich an, die Nutzung als Gastronomiegebäude beizubehalten.

Aus diesen Gründen wird dieser Gebäudeteil in der vorliegenden Studie nicht näher betrachtet.

Stallgebäude West (Gastronomie)

Bestandsbeschreibung



Ansicht der Süd-Westseite (Straßenansicht)



Ansicht der Ostseite mit Terrasse

Stallgebäude West (Gastronomie)

Kellergeschoss



Keller



Keller

Stallgebäude West (Gastronomie)

Erdgeschoss



Innenraum Erdgeschoss, Küche



Innenraum Erdgeschoss, Küche

Stallgebäude West (Gastronomie)

Erdgeschoss



Innenraum Erdgeschoss, Gastraum 2



Innenraum Erdgeschoss, Gastraum 1

Stallgebäude West (Gastronomie)

Erdgeschoss



Gastraum 1 - Grill



Gastraum 1 - Theke



Treppe zum DG (WC-Anlagen)



Ofen Gastraum 2

Stallgebäude West (Gastronomie)

Dachgeschoss



DG WC-Anlage



DG Nebenraum



DG Lüftungsanlage

Kostenschätzung

Alle Gebäude des Areals

K o s t e n s c h ä t z u n g

Wirtschaftsgebäude
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft zum Beispiel das Instandsetzen der Wände, der Decken, der Fenster, des Daches sowie das Ergänzen und Aufarbeiten der vorhandenen Oberflächen wie Putze, Bodenbeläge, Ausstattungsdetails etc.

Die Räume im Erdgeschoss (außer Treppenhaus) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der kürzlich durchgeführten Sanierung keine Schäden vorhanden sind und die derzeitige Nutzung als Technikfläche nicht verändert wird. Für diese Räume sind keine Kosten in der Kostenschätzung enthalten.

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, Vorsatzfenster, Wärmedämmung, etc.

Kosten für Wartung / Überarbeitung / Erweiterung der Haustechnikanlagen im EG sind nicht enthalten!

Als vorbereitende Maßnahmen werden ein verformungsgerechtes Aufmaß sowie eine Schadstoffuntersuchung der Dachkonstruktion auf gesundheitsschädliche Holzschutzmittel empfohlen!

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
13.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	660	m²	35,00 €	23.100,00 €
13.02	Außen: Außenwände Ziegel Reinigung, Instandsetzen der Konstruktion, partieller Austausch von Ziegeln (Sockelbereich)	500	m²	100,00 €	50.000,00 €
13.03	Außen: Außenwände Innenseite Verputz der Innenseite mit Kalkputz EG: Nur Treppenhauswände	320	m²	120,00 €	38.400,00 €
13.04	Außen: Metallelemente Zuganker, Fenstervergitterungen aufarbeiten	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
13.05	Außen: Sandsteinelemente Fensterbänke, Klobentragelemente, etc.	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
13.06	Außen: Fenster Bestehende Fenster durch Schreiner aufarbeiten und neu lackieren, Fehlende Fenster ergänzen / alternativ: Fenster durch denkmalgerechte Holzfenster tauschen.	27	Stk.	3.000,00 €	81.000,00 €
13.07	Außen: Türen Ergänzen passender Türen / Tore	5	Stk.	8.000,00 €	40.000,00 €
13.08	Außen: Dachdeckung Entsorgung Alteindeckung (asbestbelastet) Neueindeckung Schiefer, inkl. Spenglerarbeiten	220	m²	600,00 €	132.000,00 €
13.09	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten z.B. Entfernung Trockenbaukonstruktion, Abhangdecken etc.	1	psch	25.000,00 €	25.000,00 €

Wirtschaftsgebäude
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

13.10	Innenraum: Böden (Treppenhaus + DG) Aufarbeiten / Neu Verlegen Nur Treppenhaus (alle Geschosse) und Dielenboden DG	150 m²	150,00 €	22.500,00 €
13.11	Innenraum: Innenwände EG, OG, DG Konstruktive Instandsetzung und Verputzen mit Kalkputz; EG: Nur Treppenhauswände	190 m²	240,00 €	45.600,00 €
13.12	Innenraum: Decken über EG und OG Konstruktion und Oberfläche (Kalkputz) EG: Nur Treppenhaus	245 m²	120,00 €	29.400,00 €
13.13	Innenraum: Tragkonstruktion OG und Dachstuhl kleine Reparaturen	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
13.14	Innenraum: Treppen Instandsetzung der Treppe und Überarbeiten der Oberfläche	46 Stufen	1.000,00 €	46.000,00 €
13.15	Innenraum: Türen Keine Türen vorhanden!	0 Stk.	0,00 €	0,00 €
13.16	Innenraum: historische Ausstattung keine historische Ausstattung vorhanden!	1 psch	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Baukosten				563.000,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	563.000,00 €	168.900,00 €

Gesamtsumme netto:	731.900,00 €
Mehrwertsteuer 19%:	139.061,00 €
Gesamtsumme brutto:	870.961,00 €

Pächtervilla
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft zum Beispiel das Instandsetzen der Wände, der Decken, der Fenster, des Daches sowie das Ergänzen und Aufarbeiten der vorhandenen Oberflächen wie Putze, Bodenbeläge, Ausstattungsdetails etc.

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, Vorsatzfenster, Wärmedämmung, etc.

Durch den hohen Grad an vorhandener Ausstattung ist die Instandsetzung der Substanz sehr aufwendig. Da bereits Ausbaurkosten wie Putzoberflächen, Türen, Bodenbeläge, etc. enthalten sind, können die Kosten, die nutzungsspezifisch hinzukommen, relativ gering ausfallen.

Als vorbereitende Maßnahmen werden ein verformungsgerechtes Aufmaß, eine Schadstoffuntersuchung der Dachkonstruktion auf gesundheitsschädliche Holzschutzmittel, sowie eine Untersuchung des Gebäudes auf holzschädigende Pilze in Dachtragwerk und Terrassenbereich Erdgeschoss empfohlen!

Sofortmaßnahme:

Eine Reparatur oder Neueindeckung des Daches wird aufgrund von Undichtigkeiten als kurzfristige Sofortmaßnahme empfohlen!

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
14.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	850	m ²	35,00 €	29.750,00 €
14.02	Außen: Außenwände Sockel (Bruchstein) Sichtbare Bereiche reparieren und teilweise neu verfugen	190	m ²	100,00 €	19.000,00 €
14.03	Außen: Außenwände Ziegel Instandsetzen der Konstruktion, Oberfläche außen und Oberfläche innen (Putz)	370	m ²	300,00 €	111.000,00 €
14.04	Außen: Außenwände Fachwerk Partielle Fachwerkreparatur und ggf. teilweiser Austausch der Gefache, Oberfläche außen (Holz + Putz), Oberfläche innen instandsetzen (Putz)	140	m ²	350,00 €	49.000,00 €
14.05	Außen: Sandsteinelemente Reparatur der Sandsteinstürze / -gewände; Instandsetzung und Ergänzung Terrassenbrüstung	1	psch	40.000,00 €	40.000,00 €
14.06	Außen: Fenster Bestehende Fenster durch Schreiner aufarbeiten und neu lackieren	41	Stk.	4.500,00 €	184.500,00 €
14.07	Außen: Türen Bestehende Türen aufarbeiten / ergänzen	3	Stk.	8.000,00 €	24.000,00 €
14.08	Außen: Dachdeckung Entsorgung Alteindeckung (asbestbelastet) Neueindeckung Schiefer, inkl. Spenglerarbeiten	425	m ²	750,00 €	318.750,00 €

Pächtervilla
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

14.09	Außen: Terrasse EG Boden und Entwässerung / Abdichtung überarbeiten	1 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
14.10	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
14.11	Innenraum: Böden Aufarbeiten / neu verlegen	580 m²	180,00 €	104.400,00 €
14.12	Innenraum: Innenwände EG, OG, DG Konstruktive Instandsetzung und Bearbeitung Oberfläche (Putz)	470 m²	230,00 €	108.100,00 €
14.13	Innenraum: Innenwände KG Konstruktive Reparaturen, keine Oberflächengestaltung	370 m²	40,00 €	14.800,00 €
14.14	Innenraum: Decke über KG Konstruktive Instandsetzung Kappendecke	210 m²	70,00 €	14.700,00 €
14.15	Innenraum: Decken über EG bis DG Konstruktion und Oberfläche	580 m²	180,00 €	104.400,00 €
14.16	Innenraum: Tragkonstruktion OG und Dachstuhl Konstruktive Instandsetzung	1 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
14.17	Innenraum: Treppen Instandsetzung, Ergänzung von Fehlstellen, Überarbeiten der Oberfläche	68 Stufen	1.300,00 €	88.400,00 €
14.18	Innenraum: Türen Instandsetzung / Rekonstruktion und Oberfläche	30 Stk.	5.000,00 €	150.000,00 €
14.19	Innenraum: historische Ausstattung Instandsetzung / Aufarbeitung historischer Ausstattungsdetails wie Türdrücker, etc.	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
Zwischensumme Baukosten				1.440.800,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	1.440.800,00 €	432.240,00 €

Gesamtsumme netto: 1.873.040,00 €**Mehrwertsteuer 19%:** 355.877,60 €**Gesamtsumme brutto:** 2.228.917,60 €

Scheune Ost
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft im Besonderen die Instandsetzung der Konstruktion wie Außenwände, Decken, Tragwerk und Dachstuhl.

Das Aufarbeiten der Innenoberflächen (Putz EG) ist je nach Nutzung nicht notwendig und daher nur als Reinigung der vorhandenen Flächen vorgesehen

Der Boden ist durch die Tierhaltung vermutlich nitratbelastet. Ein Neuaufbau des Bodens oder eine Reparatur ist nutzungsspezifisch abzuwägen.

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, zusätzliche Fenster, Wärmedämmung, etc.

Es wird davon ausgegangen, dass nur das EG einer Nutzung zugeführt wird, das Dachgeschoss wird nicht, oder als unbeheizte, belüftete Lagerfläche genutzt.

Als vorbereitende Maßnahmen werden ein verformungsgerechtes Aufmaß sowie eine Untersuchung des Gebäudes auf holzschädigende Insekten oder Pilze empfohlen!

Sofortmaßnahme:

Ein Entfernung des Efeubewuchses wird aufgrund der mauerwerksschädigenden Wurzeln als kurzfristige Maßnahme empfohlen. Es ist mit einer Schädigung des freigelegten Mauerwerks zu rechnen, ggf. muss diese kurzfristig behoben werden (ggf. Gerüststellung notwendig!)

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
14a.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	750	m²	35,00 €	26.250,00 €
14a.02	Außen: Außenwände Bruchstein Sichtbare Bereiche reparieren und neu verfugen Innenseitiger Bestandsputz: keine Maßnahme	475	m²	180,00 €	85.500,00 €
14a.03	Außen: Außenwände Bruchstein Innenseite Innenseite verputzt, nur Reinigung der Oberfläche, ggf. Kalkschlämme aufbringen	475	m²	20,00 €	9.500,00 €
14a.04	Außen: Außenwände Fachwerk Partielle Fachwerkreparatur und ggf. teilweiser Austausch der Gefache, Gefache von außen neu verfugen	180	m²	180,00 €	32.400,00 €
14a.05	Außen: Fenster Einbau neuer Stahlfenster	13	Stk.	2.500,00 €	32.500,00 €
14a.06	Außen: Türen / Tore Bestehende Türen aufarbeiten bzw. Herstellung passender Holztore / -türen	6	Stk.	8.000,00 €	48.000,00 €
14a.07	Außen: Dachdeckung Dachdeckung aus Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) in Ordnung, nur Reparaturen	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
14a.08	Außen: Überdachung Kellerabgang Inkl. Fachwerkkonstruktion überarbeiten	1	psch	15.000,00 €	15.000,00 €

Scheune Ost
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

14a.09	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten, Abhangdecken, Hundezwinger, Silos, Trennwänden, etc.	1 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
14a.10	Innenraum: Böden Reparatur bestehender Beläge (Holz- / Ziegelpflaster) alternativ Preisgleich: Aufnehmen, Entsorgen, Aushub, neuer Aufbau mit Magerbetonplatte und Abdichtung, Nicht enthalten: Wärmedämmung und Belag	240 m²	250,00 €	60.000,00 €
14a.11	Innenraum: Tragkonstruktion EG Konstruktive Instandsetzung, derzeitige Konstruktion mit zwei Stützenreihen bleibt unverändert	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
14a.12	Innenraum: Innenwände EG Konstruktive Instandsetzung und Oberfläche erneuern (Putz)	100 m²	250,00 €	25.000,00 €
14a.13	Innenraum: Decke über KG kleine Reparaturen (Gewölbe)	100 m²	50,00 €	5.000,00 €
14a.14	Innenraum: Decke über EG Reparatur von Schäden (Balkenköpfe etc.) Austausch geschädigter Dielen im OG (Sägerau)	240 m²	100,00 €	24.000,00 €
14a.15	Innenraum: Tragkonstruktion OG und Dachstuhl Konstruktive Instandsetzung	1 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
14a.16	Innenraum: Treppen Instandsetzung, Ergänzung von Fehlstellen, Überarbeiten der Oberfläche / alt. Neuherstellung einer Treppe	34 Stufen	800,00 €	27.200,00 €
14a.17	Innenraum: Türen Türen nicht erhaltenswert, keine Maßnahme	4 Stk.	0,00 €	0,00 €
14a.18	Innenraum: historische Ausstattung Aufarbeiten / Reinigen, historischer Ausstattungen (z.B. Futtertröge)	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
Zwischensumme Baukosten				475.350,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	475.350,00 €	142.605,00 €

Gesamtsumme netto:	617.955,00 €
Mehrwertsteuer 19%:	117.411,45 €
Gesamtsumme brutto:	735.366,45 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil Ost
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht, relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft im Besonderen die Instandsetzung der Konstruktion, wie Außenwände, Decken, Tragwerk und Dachstuhl.

Im Scheuteil Ost ist eine neue Bodenplatte ohne Belag vorgesehen.

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, zusätzliche Fenster, Wärmedämmung, etc.

Als vorbereitende Maßnahmen werden ein verformungsgerechtes Aufmaß sowie eine Untersuchung des Gebäudes auf holzschädigende Insekten oder Pilze empfohlen!

Sofortmaßnahme:

Ein Entfernung des Efeubewuchses wird aufgrund der mauerwerksschädigenden Wurzeln als kurzfristige Maßnahme empfohlen. Es ist mit einer Schädigung des freigelegten Mauerwerks zu rechnen, ggf. muss diese kurzfristig behoben werden (ggf. Gerüststellung notwendig!)

Um weitere Kosten und Einschränkungen in der Nutzung besser planen zu können, wird eine Schadstoffuntersuchung des Dachstuhls sowie des Bodens in Gebäudeteil Ost empfohlen.

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
14b-O.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	350	m²	35,00 €	12.250,00 €
14b-O.02	Außen: Außenwände Bruchstein Sichtbare Bereiche teilweise neu verfugen und reparieren (Südseite geringe Schäden)	250	m²	130,00 €	32.500,00 €
14b-O.03	Außen: Außenwände Bruchstein Innenseite neu verfugen Sichtbare Bereiche teilweise neu verfugen und reparieren	300	m²	130,00 €	39.000,00 €
14b-O.04	Außen: Außenwände, Abdichtung Eine Abdichtung der erdberührten Bauteile von Außen wird aufgrund der direkt anschließenden Verkehrsfläche nicht in Betracht gezogen.	1	psch	0,00 €	0,00 €
14b-O.05	Außen: Sandsteinelemente Instandsetzung der Sandsteinelemente	1	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
14b-O.06	Außen: Fenster Einbau neuer Stahlfenster	2	Stk.	2.500,00 €	5.000,00 €
14b-O.07	Außen: Türen Bestehende Türen aufarbeiten bzw. Herstellung passender Türen	4	Stk.	4.000,00 €	16.000,00 €
14b-O.08	Außen: Tore Bestehendes Tor aufarbeiten	1	Stk.	2.000,00 €	2.000,00 €
14b-O.09	Außen: Dachdeckung Dachdeckung augenscheinlich in Ordnung: kleinteilig reparieren	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil Ost
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

14b-O.10	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten	1 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
14b-O.11	Innenraum: Böden Begradigen, neuer Aufbau mit Magerbetonplatte und Abdichtung, Nicht enthalten: Wärmedämmung, Belag, Entsorgungskosten Aushub	200 m²	350,00 €	70.000,00 €
14b-O.12	Innenraum: Tragkonstruktion EG Konstruktive Instandsetzung der Fachwerkkonstruktion	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
14b-O.13	Innenraum: Oberfläche Innenwände Sichtbare Bereiche der Brandwand neu verfugen und reparieren	100 m²	150,00 €	15.000,00 €
14b-O.14	Innenraum: Decke über EG Holzdachstuhl - horizontale Ebene Reparatur von Schäden (Balkenköpfe etc.)	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
14b-O.15	Innenraum: Tragkonstruktion Dachstuhl Konstruktive Instandsetzung, ggf. Instandsetzung Sparrenköpfe -> dann Dachaufdeckung notwendig! Großteils in Ordnung. ggf. Innengerüst notwendig!	1 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
14b-O.16	Innenraum: Treppen keine Treppen vorhanden	0 Stufen	0,00 €	0,00 €
14b-O.17	Innenraum: Türen keine Türen vorhanden	0 Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-O.18	Innenraum: historische Ausstattung keine historische Ausstattung vorhanden	1 psch	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Baukosten				258.750,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	258.750,00 €	77.625,00 €

Gesamtsumme netto: 336.375,00 €**Mehrwertsteuer 19%:** 63.911,25 €**Gesamtsumme brutto:** 400.286,25 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil Mitte
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht, relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft im Besonderen die Instandsetzung der Konstruktion, wie Außenwände, Decken, Tragwerk und Dachstuhl.

Der mittlere Gebäudeteil wurde durch einen Brand schwer geschädigt und in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre grundlegend saniert. Dabei wurde eine neue Bodenplatte sowie ein neues, inneres Tragsystem eingebracht. Im Inneren befinden sich Stahlbetonstützen, die eine Stahlbetondecke tragen. Darüber wurde ein neuer Dachstuhl aufgeschlagen und die Dachfläche neu mit Bieberschwanzziegeln gedeckt. In der Dachfläche befinden sich mehrere Dachflächenfenster.

(Das Dachgeschoss konnte im Rahmen der Studie nicht begangen werden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass noch keine Schäden vorliegen.)

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, zusätzliche Fenster, Wärmedämmung, etc.

Sofortmaßnahme:

keine

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
14b-M.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	200	m²	35,00 €	7.000,00 €
14b-M.02	Außen: Außenwände Bruchstein Sichtbare Bereiche teilweise neu verfugen und reparieren (Südseite wenig Schäden)	125	m²	130,00 €	16.250,00 €
14b-M.03	Außen: Außenwände Bruchstein Innenseite neu verfugen Sichtbare Bereiche teilweise neu verfugen und reparieren	175	m²	130,00 €	22.750,00 €
14b-M.04	Außen: Außenwände, Abdichtung Eine Abdichtung der erdberührten Bauteile von Außen wird aufgrund der direkt anschließenden Verkehrsfläche nicht in Betracht gezogen.	1	psch	0,00 €	0,00 €
14b-M.05	Außen: Sandsteinelemente keine Maßnahme	1	psch	0,00 €	0,00 €
14b-M.06	Außen: Fenster keine Fenster vorhanden	0	Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-M.07	Außen: Türen Bestehende Türen aufarbeiten bzw. Herstellung passender Türen -> keine Türen vorhanden	0	Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-M.08	Außen: Tore Passendes Tor herstellen	1	Stk.	15.000,00 €	15.000,00 €
14b-M.09	Außen: Dachdeckung Dachdeckung kleinteilig reparieren	1	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
14b-M.10	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten	1	psch	0,00 €	0,00 €
14b-M.11	Innenraum: Böden Betonbodenplatte vorhanden. Keine Maßnahme	140	m²	0,00 €	0,00 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil Mitte
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

14b-M.12	Innenraum: Tragkonstruktion EG Betonstützen - keine Maßnahme	1 psch	0,00 €	0,00 €
14b-M.13	Innenraum: Oberfläche Innenwände Sichtbare Bereiche neu verfugen und reparieren	200 m²	130,00 €	26.000,00 €
14b-M.14	Innenraum: Decke über EG Stahlbetondecke. Keine Maßnahme	1 psch	0,00 €	0,00 €
14b-M.15	Innenraum: Tragkonstruktion Dachstuhl Dachstuhl wurde neu hergestellt, keine Schäden erwartet <i>Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden.</i>	1 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
14b-M.16	Innenraum: Treppen keine Treppen vorhanden	0 Stufen	0,00 €	0,00 €
14b-M.17	Innenraum: Türen keine Türen vorhanden	0 Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-M.18	Innenraum: historische Ausstattung Aufarbeiten / Reinigen, historischer Ausstattungen (z.B. Futtertröge)	1 psch	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Baukosten				97.000,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	97.000,00 €	29.100,00 €

Gesamtsumme netto:	126.100,00 €
Mehrwertsteuer 19%:	23.959,00 €
Gesamtsumme brutto:	150.059,00 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil West - Branntweinbrennerei
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

Vorbemerkung

Die vorliegende Kostenschätzung beinhaltet die Reparatur und Wiederherstellung der vorhandenen historischen, aus denkmalpflegerischer sowie konstruktiver Sicht, relevanten Bauteile des Gebäudes. Dies betrifft im Besonderen die Instandsetzung der Konstruktion, wie Außenwände, Decken, Tragwerk und Dachstuhl.

Der westliche Scheunenteil besteht aus einem Kreuzgratgewölbe, welches auf vier Gussstützen ruht. Darüber befindet sich ein Dachstuhl, der nicht begutachtet werden konnte. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser im Zuge der Arbeiten am Gebäudeteil Mitte repariert wurde, da er den einzigen Zugang zum DG des mittleren Gebäudeteils darstellt.

Nutzungsspezifisch notwendige Einbauten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen zum Brandschutz, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen, Trennwände, zusätzliche Fenster, Wärmedämmung, etc.

Als vorbereitende Maßnahmen werden ein verformungsgerechtes Aufmaß sowie eine Untersuchung des Gebäudes auf holzschädigende Insekten oder Pilze empfohlen!

Sofortmaßnahme:

Die Sandsteinsockel der Gussstützen sind stark durchfeuchtet und statisch durch Risse geschwächt. Die Fußpunkte der Gussäulen sind durch die Feuchtigkeit stark korrodiert. Die Sockel sind durch Sachverständige auf Tragfähigkeit zu prüfen! Ggf. sind kurzfristig Sicherungsmaßnahmen (z.B. Abstützung) einzuleiten.

Pos.	Bauteile und Maßnahmen	Anzahl	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto
14b-W.01	Außen: Gerüststellung inkl. Vorhaltung für 1 Jahr	175	m²	35,00 €	6.125,00 €
14b-W.02	Außen: Außenwände Bruchstein Sichtbare Bereiche teilweise neu verfugen und reparieren / alternativ neu verputzen	150	m²	130,00 €	19.500,00 €
14b-W.03	Außen: Außenwände Bruchstein Innenseite Oberfläche Bereiche mit Grundputz fertig verputzen	175	m²	100,00 €	17.500,00 €
14b-W.04	Außen: Fenster Holzfenster in gutem Zustand, keine Maßnahme	2	Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-W.05	Außen: Türen / Tore Bestehende Türen aufarbeiten, Glastüre in gutem Zustand, keine Maßnahme	1	Stk.	0,00 €	0,00 €
14b-W.06	Außen: Dachdeckung Dachdeckung kleinteilig reparieren	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
14b-W.07	Innenraum: Rückbauarbeiten Rückbau von nachträglichen Einbauten	1	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
14b-W.08	Innenraum: Böden Betonbodenplatte vorhanden. Kleine Reparaturen	100	m²	100,00 €	10.000,00 €

Scheunengebäude Nord : Gebäudeteil West - Branntweinbrennerei
Kostenschätzung

Stand: Februar 2024

14b-W.09	Innenraum: Tragkonstruktion EG Austausch der Sandsteinblöcke, Abstellen Ursache Durchfeuchtung, Ausbau, Reparatur der Gussstützen, Wiedereinbau, lackieren Abstützungsmaßnahmen während der Reparatur	4 Stk.	15.000,00 €	60.000,00 €
14b-W.10	Innenraum: Innenwände Putzfläche fertigstellen (Brandwand)	100 m²	100,00 €	10.000,00 €
14b-W.11	Innenraum: Decke über EG Kreuzgratgewölbe, Fertigstellung Putz Annahme: Konstruktion Gewölbe in Ordnung	120 m²	100,00 €	12.000,00 €
14b-W.12	Innenraum: Tragkonstruktion Dachstuhl Konstruktive Instandsetzung Annahme: Keine größeren Schäden. <i>Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden.</i>	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
14b-W.13	Innenraum: Treppen keine Treppen vorhanden Zugang erfolgt über Gastronomiegebäude.	0 Stufen	0,00 €	0,00 €
14b-W.14	Innenraum: Türen Verbindungstür zum Gastrobereich erneuern (Brandschutz)	1 Stk.	2.500,00 €	2.500,00 €
14b-W.15	Innenraum: historische Ausstattung Aufarbeiten / Reinigen, historischer Ausstattungen (z.B. Futtertröge)	1 psch	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Baukosten				167.625,00 €
Baunebenkosten Gebühren, Architektenkosten, Statiker, etc.		30,00% von	167.625,00 €	50.287,50 €

Gesamtsumme netto: **217.912,50 €**

Mehrwertsteuer 19%: **41.403,38 €**

Gesamtsumme brutto: **259.315,88 €**