

Schadenermittlung:

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem **dringend sanierungsbedürftigen Zustand**, da der **Holzkonstruktion** erheblichen Schaden durch **Holzschädlinge** (Hausbock und Anobien) und Auswaschungen, sowie unfachgerecht ausgeführten Veränderungen zugefügt wurde.

So wurde zum Beispiel in den Räumen zur Straße eine Innendämmung vorgesetzt, die sämtliche Holzteile direkt mit Ziegeln bzw. Dachziegeln innenseitig abdeckt. Die entstandene Tauwasserbildung hat **das Fachwerk stark zerstört**. Das gesamte Ausmaß des Schadens kann erst nach vollständiger Entfernung dieser Wandschicht festgestellt werden.



Fachwerkschäden



Da am Hofgiebel im Bereich der Grundschwelle jahrelang hinter einem Bretterschlag feuchtes Laub gelagert wurde (wahrscheinlich um die Dämmung zu verbessern) ist auch dieser Bereich zusätzlich von **Braunfäule** betroffen bzw. teilweise total zerstört.

Das gleiche gilt für den Anschluss zum Anbau. In diesem wurde Stroh und Heu gelagert, das durch den völligen Zerfall des Dachstuhles ebenfalls ständig feucht wurde und ähnliche Schäden erwarten lässt.

In einer beiliegenden Dokumentation sind sämtliche Holzteile rot gekennzeichnet, die im ungünstigsten Fall, also nach Begutachtung des Zimmermanns, erneuert werden müssen.

Das gesamte Fachwerk, einschließlich der Dachkonstruktion muss aber repariert werden, da die Stöße teilweise große Fugen aufweisen und durch Feuchtigkeit bzw. Schädlingsbefall geschädigt wurden.

Der **Dachstuhl** kann bis auf eine Stütze in seiner tragenden Konstruktion, einschließlich der Winde mit dem Windenrad erhalten bleiben. **Die Dachsparren** müssen wahrscheinlich **zur Hälfte ausgewechselt** werden.

Die **Dachziegel** sind **stark zersetzt** und drohen abzustürzen. **Fehlende Dachrinnen und Schornsteineinfassungen** sorgen für eine zusätzliche Durchfeuchtung der Holzkonstruktion.



Das **Mauerwerk der Gefache** ist ebenfalls von **starken Auswaschungen** betroffen.

Ob alle gekennzeichneten Gefache ausgewechselt werden müssen, wird sich aus dem Zustand der Hölzer und genaueren Untersuchungen während der Sanierung ergeben.

Die Innenwände sind weitestgehend in Ordnung, nur im Erdgeschoss sind die Feuchträume mit Salzen belastet.

Die Deckenbalken befinden sich nach jetziger Einschätzung in einem **relativ guten Zustand**. Genaueres kann aber erst **nach der Entfernung der Zierleisten** festgestellt werden. In dem Bereich, wo sie bereits entfernt wurden, sind **Braunfäuleschäden** besonders stark im Endbereich festgestellt worden.

In der Obergeschossdecke fehlen Wechsel und auch die Traufpunkte konnten noch nicht vollständig begutachtet werden.

Die Erdgeschossdecke enthält **völlig intakte Lehmwickel**. Nur die Balken, auf denen die Esse steht, bedürfen einer baldigen Entlastung.

Die Dielenfußböden sind zum Teil noch **gut erhalten**, können aber auf Grund des baulichen Wärmeschutzes nicht so erhalten werden.



Der Steinfußboden aus **handgestrichenen Ziegeln** ist nur im innenliegenden Raum und unter der Treppe zum Kellereingang gut erhalten und bleibt bei verändertem Fußbodenaufbau bestehen.

Der Fußbodenaufbau unterhalb der Fliesenbeläge ist noch nicht geklärt.

Die Fenster befinden sich in einem **schlechten Zustand**. Eine Aufarbeitung wäre nur unter hohem Kostenaufwand möglich, denn die meisten Flügel sind entweder stark verzogen bzw. durch fehlende Anstriche und Kitte verwittert. **Die Rudergetriebe** können jedoch größtenteils aufgearbeitet werden.

Zu den Fenstern wird weiter unten gesondert ausgeführt.

Die **Außentür** älteren Datums kann aufgearbeitet werden. Ansonsten entsprechen sie nicht dem Sicherheitsstandard. Auch die **Innentüren** mit Futter und Füllungen aus Holz können aufgearbeitet werden.

Die Treppen sind eng und **steil, sowie stark ausgetreten** und besitzen keinerlei Verzierungen und Besonderheiten.

Die Schornsteine, einschließlich der Schornsteinköpfe sind alle reparaturbedürftig bzw. **stark versottet. Die Esse ist sogar einsturzgefährdet.**

Auch die **Natursteinfundamente sind stark ausgewaschen** und müssen dringend saniert werden, da einzelne **Steine** bereits **fehlen**. In einigen Bereichen wurde bereits **mit Beton saniert**. Der Fugenanschluss zu den Ziegelschichten ist defekt, so dass Wasser eindringen kann und weitere Auswaschungen erfolgen.

Im Bereich der Süd-Ostfassade schließt sich fast über die gesamte Länge eine **Betonplatte** an. Das **Spritzwasser kann hier die Schwelle und die Türpfosten schädigen**. Die Trittstufen zu den Eingängen sind in einem schlechten Zustand.

Der Keller ist **trocken und nutzbar**. Die Kellerdecke als gemauerte Kappe weist leichte Risse auf. Die **Kellerlichtschächte** müssen **vollständig erneuert** werden.

Der Anbau ist bereits so stark zerstört, dass **keine Erhaltung** mehr möglich ist. Der Dachstuhl samt Decke ist bereits eingestürzt und stellt so eine Gefahr für spielende Kinder dar. Mehrere Gefache sind bereits herausgefallen und das Fachwerk zeugt von sehr starkem Schädlingsbefall.

Geplante Maßnahmen

Das Gebäude soll in seiner Ursprünglichkeit erhalten bleiben. Nur der **Anbau wird** auf Grund seiner starken Zerstörung **abgebrochen**.

Im Dachgeschoss wird unter **Erhaltung der Winde, einschließlich des Windenrades** eine Wohnung zur eigenen Nutzung ausgebaut.

Aus dem vorhandenen **Kaltdach wird ein Warmdach** mit Zwischensparrendämmung und innenseitiger Gipskartonverkleidung.

Zur notwendigen Belichtung werden auf der Nord-Westseite **zwei Sattelgauben** zwischen den vorhandenen Sparren symmetrisch angeordnet. Diese wurden dem Zwerchhaus des Anbaus nachempfunden.

Die räumliche Teilung erfolgt mittels neuer Fachwerkwände bzw. in Trockenbauweise. Der Dachspitz dient als Galerie.

Außer einem Schornstein, werden die **Esse und zwei andere Schornsteine zurückgebaut**. Die Esse wird mit geringerem Querschnitt und der vom Bezirksschornsteinfeger geforderten Gründung im Erdreich neu errichtet. Der andere Schornstein dient zur Entrauchung des Treppenaufganges und erhält im Dachgeschoss einen Kaminanschluss.

Die vorhandene Rauchschrürze wird erhalten und durch einen offenen Kamin wieder einer Nutzung zugeführt.

Auf Grund der geringen Raumhöhe **im Obergeschoss**, werden in dieser Etage 3 Ferienwohnungen mit Wohn- und Schlafräum entstehen. Um optisch eine Erhöhung zu erzielen, **wird die vorhandene Decke entkernt** und oberhalb der Deckenbalken ein neuer Fußboden mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

Die Wohnräume im Dach- und Obergeschoss erhalten Dielung. In den Bädern wird ein Estrich mit kleingliedrigem Fliesenbelag verlegt.

Zur Belichtung der Bäder und um eine Symmetrie im Hofgiebel zu erreichen, wurden neue Fensteröffnungen angeordnet..

Im Erdgeschoss entstehen Büroräume, sowie ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum für die Wohnungen. In den Büroräumen **wird die unterlüftete Dielung entfernt** und ein Massivfußboden mit Fußbodenheizung eingebaut.

Im innenliegenden Raum werden die **vorhandenen Handstrichziegel** aufgenommen und auf verändertem Fußbodenaufbau **neu verlegt**.

Dort erfolgt die Anordnung eines **abgeschlossenen Treppenaufganges** zu beiden Geschossen **ohne Belichtung**. Der Treppenaufgang wird neu gestaltet und ist von jedem Eingang aus zugänglich.

Die Innentüren werden aufgearbeitet und im Erdgeschoss eingebaut.

Der **Keller bleibt** in seiner jetzigen Form **erhalten** und wird mit **neuen Kellerlichtschächten** versehen. Diese werden mit Gitterrosten abgedeckt. Auch die Terrasse wird durch Gitterroste vom Gebäude getrennt, um den Spritzwasserschutz zu gewährleisten.

Bautechnisch sind weiterhin wärme- und schallschutztechnische Verbesserungen der Innen- und Außenwände erforderlich. Es erfolgt eine **Innendämmung der Fassade**.

Die vorhandenen Sanitäranlagen und Räucherammern werden zurückgebaut.

Jede Wohnung und die Büroräume erhalten neue Sanitärräume. Das Bad im Erdgeschoss berücksichtigt den späteren Umbau der Büroräume zu einer weiteren Ferienwohnung.

Die Dacheindeckung einschließlich aller Klempnerarbeiten wird erneuert. Auch die Krüppelwalme erhalten eine Dachentwässerung. **Die Anzahl der Fallrohre wird verdoppelt** und an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen.

Die Fachwerkfassade mit ihren Schmuckverbänden und den Holzverzierungen **wird in ihrer Ursprünglichkeit wiederhergestellt**. Die vorhandenen Zierleisten, Traufverkleidungen und Windbretter dienen als Vorlage. Der Dachüberstand bleibt unverändert.



Nur der **Hofgiebel** wird so **verändert**, dass er sich harmonisch nach Abbruch des Anbaus in das Erscheinungsbild einpasst. (fehlende Zierleisten, unsymmetrische Fensteranordnung, größtenteils keine Mosaikverbände)

Die Fenster im gesamten Gebäude werden denen der **Straßenansicht nachempfunden**. Nur die **Ladeluke erhält ein Fenster mit Isolierverglasung ohne Sprossen**. **Sämtliche Fenster werden neu hergestellt** und unter Einhaltung der originalen Abmessungen mit **Isolierglas** versehen. Die **Diagonalsprossen werden beidseitig aufgesetzt** und die historischen Beschläge nach möglicher Aufarbeitung wiederverwendet. Das **rautenförmige Fenster** im Hofgiebel wird **als Holzfenster**, ebenfalls mit Isolierverglasung **ohne Sprossung** vorgesehen.

Die Außentür auf der Nord-Westseite wird aufgearbeitet und mit einem neuen Schloss versehen. Die anderen Außentüren werden erneuert.

Da das Gebäude nach Auszug der Mieter (1996) bereits neu an die zentralen Erschließungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas) angeschlossen wurde, sind diese in die Umgestaltung bereits einbezogen. Sämtliche haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung der Bäder, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen) werden erneuert. Die Beheizung erfolgt bivalent mittels Brennwertgerät und Wärmepumpe.

Im Stallgebäude entstehen die Wirtschafts- und Abstellräume, sowie die Heizungsanlage. Die Warmwasserbereitung wird im Hauptgebäude untergebracht.

In Querrichtung zum Stallgebäude wird hinter diesem eine Garage mit teilweise offenem Carport mit 4 Stellflächen errichtet. Diese wird in seinem Aussehen den vorhandenen Gebäuden in Holz/Ziegelbauweise mit Satteldach angepasst. Weitere Stellflächen für die Büroräume sind auf der Zufahrt zur Garage möglich.

Eine allseitige Zu- und Umfahrt des Gebäudes kann aus brandschutztechnischer Sicht gewährleistet werden.

- Artikel wird fortgesetzt -