

Dipl.-Bauing. Wilhelm Koch

Öffentlicher bestellter und
vereidigter Sachverständiger der
Handwerkskammer Münster
für das Zimmererhandwerk



Am Dorn 43
59348 Lüdinghausen

Tel.: 02591 8572
Mobil: 0170 2458572
Fax: 02591 9483168
info@gutachter-holzbau.de

G u t a c h t e n

des von der Handwerkskammer Münster
öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
für das Zimmererhandwerk

Wilhelm Koch

in Sachen

Stellungnahme zu dem Gebäudeensemble
Haus Wolfsschlucht
Am Dorn
59348 Seppenrade

Auftrag

durch die Stadt Lüdinghausen
Herrn Richard Borgmann

Lüdinghausen, den 19. August 2013

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten



Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	4
B. Wohnhaus	5
1. Teilunterkellerung.....	7
a) großer Kellerraum	7
b) kleiner Kellernebenraum	10
2. Erdgeschoss.....	12
c) Eingang	12
d) Diele	13
e) Raum EG Ostseite	15
f) Küche.....	16
g) Toilettenanbau.....	17
h) Raum EG Westseite.....	19
3. Erstes Obergeschoss	20
i) Raum OG Ostseite.....	20
j) Diele 1.OG	22
k) Raum 1.OG Westseite.....	23
l) Kleiner Raum 1.OG Südseite.....	24
4. Dachgeschoß	25
5. Anbau Plums klo.....	27
6. Schlußbemerkung zur Bausubstanz des Wohnhaus	29
C. Viehstall mit Wirtschaftsraum und Wohnung	30
7. Kellergeschoss	32
m) Güllekeller.....	32
n) Keller unter der Wirtschaftsküche.....	32
8. Erdgeschoss.....	34
o) Schweinestall	34
p) Kuhstall	36
q) Wirtschaftsküche	37



9.	Dachgeschoss	39
r)	Heuboden	39
s)	Wohnung	41
t)	Stauraum über der Wohnung.....	44
10.	Anbau Hühnerstall	44
11.	Anbau Rübenkeller.....	46
u)	Schafstall auf Rübenkeller	48
12.	Außenwand des Stallgebäudes	49
13.	Schlussbemerkung zu dem Viehstall nebst Wirtschaftsraum und Wohnung.....	51
D.	Scheunengebäude.....	52
14.	Scheuneninnenraum	56
v)	Kellerraum	57
15.	Pferdestall	58
16.	Garage.....	60
17.	Schlussbemerkung zu dem Scheunengebäude.....	60
E.	Schlussbemerkung zu dem Gebäudeensemble	61



A. Vorbemerkungen

Das Gebäudeensemble Haus Wolfsschlucht besteht aus 3 Einheiten. 2 Gebäude sind Fachwerkkonstruktionen, so dass ich vom Grundsatz her gutachterlich zuständig bin. Diese Gebäude sind zur Zeit im Besitz der Stadt Lüdinghausen. Zuvor gehörten sie zu dem Clara-Stift in Seppenrade. Sie dienten als Wohnung für den Verwalter, als Ställe für Vieh und als Lagerschuppen für Vorräte (Kartoffeln).

501 5493 -a Klein



Gesamtansicht des Gebäudeensembles von Osten



Ansicht von Osten

509 5710 -b - Klein



B. Wohnhaus

2731-b bldm



Ansicht von Norden



Feuchtraum-
Anbau

Ansicht von Westen

WC-Anbau

1304078-b bldm



Das Wohnhaus des Gebäudeensembles Wolfsschlucht ist zweigeschossig mit Teilunterkellerung über einer Grundrißfläche von 8,80 m x 4,80 m. Davon springt rechts der Haustür ein 2,70 m

langes Stück um 68 cm vor. Das Fachwerkgebäude wurde 1935 vom Seppenrader Ortskern auf einer dazu hier neu errichteten Kellerdecke hinversetzt.

1. Teilunterkellerung

a) großer Kellerraum



Dieser Kellerraum befindet sich unter dem Raum an der Ostseite des Erdgeschosses und entspricht diesem in der Größe von 3,50m x 4,30 m. Es ist ein heller Keller mit einem gesicherten Außenfenster und einer Tür mit Glaseinsatz, die stufenlos zur Südseite (Wolfsschlucht) hinausführt. Dieser stufenlose Eingang ist aufgrund der Hanglage möglich. So ist die Ostseite dieses Kellerraumes eine Außenwand ohne Erdanschüttung. Die Nordwand befindet sich unter dem Hauseingang. Eine fehlende Abdichtung der Nordseite lässt diese Wand durchfeuchten und den Putz abplatzen. Durch die vorhandene, stetige Belüftung ist dieser Raum trotzdem ziemlich trocken.



Über diesem östlichen Kellerraum ist die Kappendecke sichtbar, die vermutlich auch unter dem westliche Raum besteht, der nicht unterkellert ist. Die unteren Flansche der Doppel-T-Träger sind vom Rost angegriffen. Inwieweit die

oberen Flansche und die Stege angegriffen sind, lässt sich so nicht sehen. Dazu müsste die Decke geöffnet werden. Es sind aber keine Risse, Ausbeulungen oder Senkungen zu sehen, die auf eine mangelnde Tragfähigkeit der Decke schließen lassen. Auch sind keine Schwingungen durch Belastung der Decke im Erdgeschoß feststellbar.



Feuchtigkeit sammelt sich auch am Kellerboden



**Abbildung 1 Fenster des Kellers und Durchgang zum
Kellernebenraum**

b) kleiner Kellernebenraum

Zur Westseite befindet sich noch ein 2. Kellerraum, genau unter und in gleicher Größe wie die Küche, nämlich ca. 2,00 x 2,00 m. Auch dieser Raum weist keine besonderen Merkmale von Feuchtigkeit aus den Umfassungswänden auf. Balken auf sehr hoch übereinandergestapelten Unterlegklötzchen zeigen an, dass diese Decke nicht ursprünglich ist. Der monatelange Wassereinbruch an dem Dachanschluss des WC-Anbaues hat sie geschädigt. Diese Decke muss erneuert werden. Die Erneuerung kann durch eine Holzbalkendecke erfolgen, die gegen Insektenbefall imprägniert sein muß.



2. Erdgeschoss

c) Eingang



Die Eingangstür mit dem Oberlicht selbst ist noch funktionfähig. Hinter dem ehemaligen Wasserschenkel ist das Holz angefault. Wenn auf die Wärmedämmung keinen besonderen Wert gelegt wird, reicht ein Überarbeiten der Tür zur weiteren Benutzung aus.

d) Diele



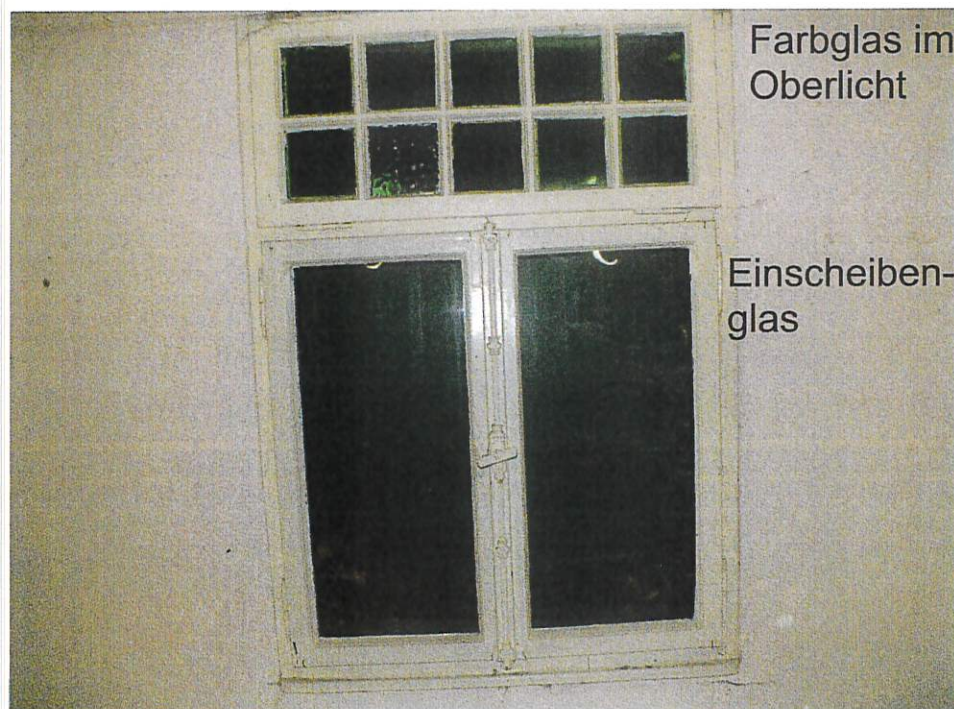
Die Diele ist ca. 2,00 m x 2,00 m groß und beinhaltet eine 2 mal viertelgewendelte Treppe mit integriertem Vorratsschrank.



Diese Treppe ist gebrauchstauglich und macht einen stabilen Eindruck. Lediglich der Handlauf muß oben angeschraubt werden.

Links neben der Haustür ist noch ein Fenster und rechts der Haustür ist ein Sicherungskasten. Der Stromzähler ist ausgebaut. Die weitere Strominstallation ist im Erdgeschoss vorhanden. Auch sind in jedem Raum Lampen vorhanden.

e) Raum EG Ostseite



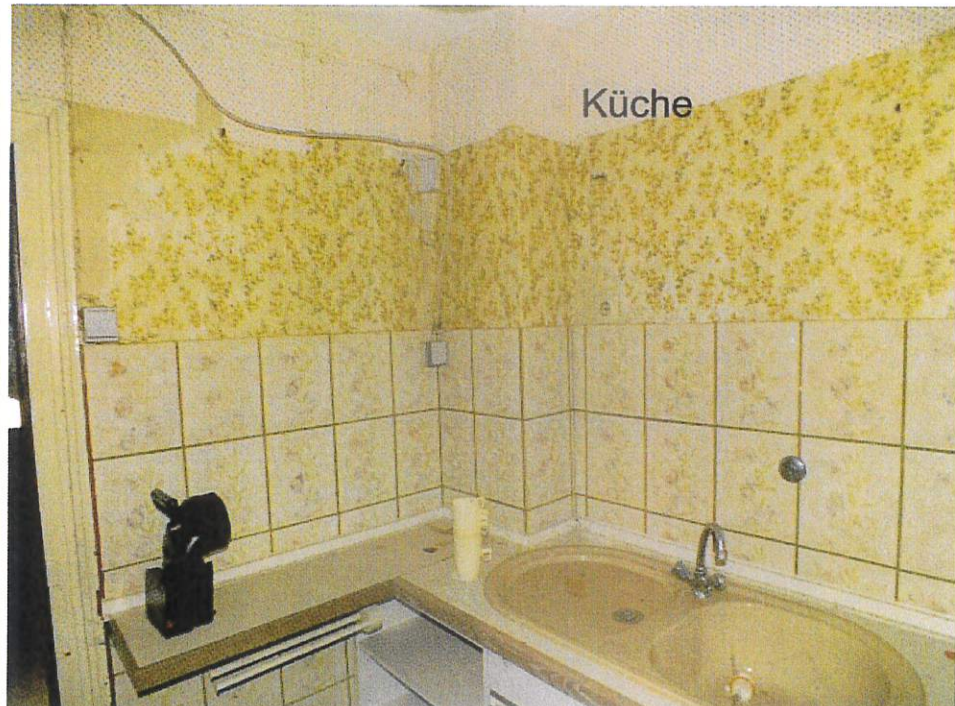
Der ca. 4,50 m x 3,00 m x 2,20 m große Raum zur Ostseite hat 2 Fenster mit Oberlichtern aus grünem Ornamentglas.

Die Fensterbeschläge sind gebrauchsfähig. Die Verglasung ist aus Einscheiben-Spiegelglas. Von außen sind Blendläden angebracht, die durchweg am ganzen Haus intakt sind und, bis auf 2 Stück an der Ostseite, nicht erneuert werden müssen. Der Fußboden ist mit Linoleum belegt. Der Raum ist trocken. Die Decke ist aus Trockenputz, weiß gestrichen.

f) Küche

Südlich der Diele ist die 2,0 m x 2,0 m große Küche mit Spüle, Fliesenspiegel und weißer Decke. In der nordöstlichen Ecke ist der Kaminzug gemauert. Ein Fenster mit Blendläden ist in der südlichen Außenwand. Rechts daneben eine Tür zur Toilette.

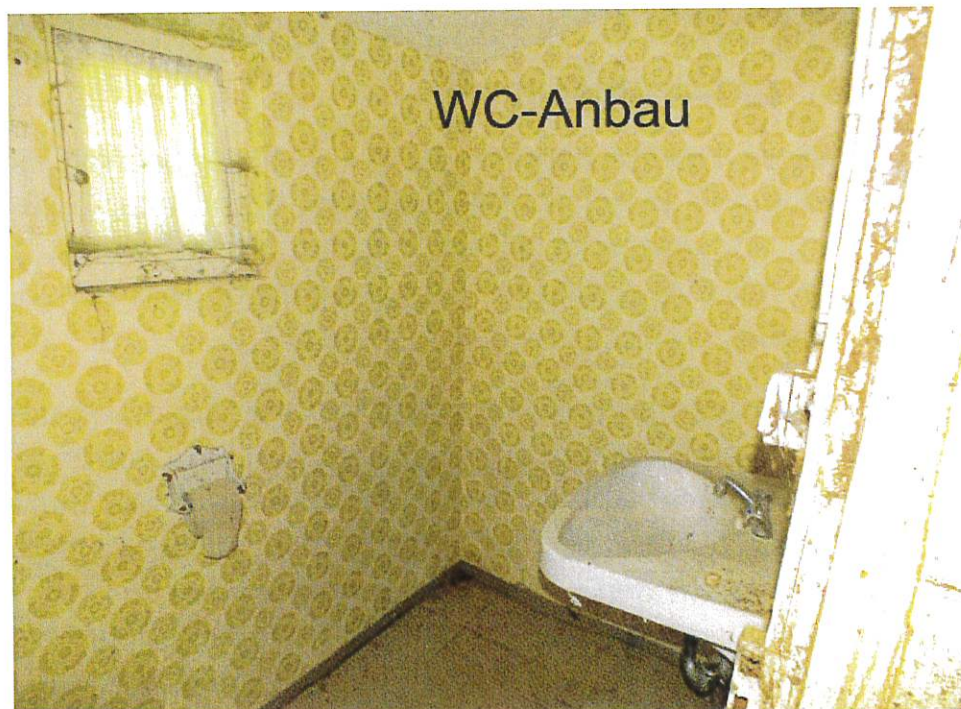




g) Toilettenanbau

Diese Toilette befindet sich in einem Anbau mit einem kleinen Fenster. Die Grundfläche beträgt ca. 2,00 m x 1,50 m. Vorhanden ist ein WC und ein Waschbecken. Der Boden ist mit PVC ausgelegt. Der Untergrund ist vermutlich aus Beton.

Der Dachübergang von diesem Feuchtraum an das Haupthaus war über Monate undicht und wurde im Frühjahr 2013 abgedichtet. Jetzt ist er trocken. Zuvor hat aber das Regenwasser die Wand durchnässt, so dass die Tür zur Küche mit den umgebenden Hölzern der Fachwerkkonstruktion starken Schaden genommen hat. Sie müssen erneuert werden. So auch der Fußboden in der Küche. Da dieser aber eine Holzbalkenlage ist, die nachträglich schon mal erneuert wurde, ist ein Austausch problemlos möglich. Siehe auch Foto vom Kellernebenraum Seite 10.



h) Raum EG Westseite



Der Raum auf der Westseite des Hauses hat eine Grundfläche von ca. 5,00 m x 2,00 m bei einer Höhe von ca. 2,20 m. Nach Westen sind 2 Fenster, deren Fensterläden erneuert werden müssten. Auch ist eine Glasscheibe zerbrochen. Der Boden ist fest. Vermutlich handelt es sich hier um eine Betondecke. Es könnte aber auch die Kappendecke bis hierher geführt sein. Am Fußpunkt der westlichen Außenwand hat Feuchtigkeit die Tapeten lösen lassen. Diese Feuchtigkeit kam sowohl durch das zerbrochene Fenster, als auch durch die zerstörten Fenster im Obergeschoß. Ein besonderer oder größerer Schaden ist für mich hier nicht erkennbar. Das gleiche gilt für die östliche Innenwand. Auch hier hat sich die Tapete gelöst. Das ist auf den Wassereintritt über der Toilettentür zurückzuführen. Zur Zeit ist dort alles trocken. So auch die Außenwände zur Süd- und Nordseite. Die Decke ist mit Fichtenholzdielen verkleidet. Die Innentür ist ausgebaut und liegt in dem darüberliegenden Raum.



3. Erstes Obergeschoss

Die Räume im Obergeschoß entsprechen dem gleichen Grundriss, wie die Räume im Erdgeschoss. Die Decken bestehen aus Eichenholzbalken mit besäumten Eichenholzdielen. Die Stoßfuge der Dielen ist mit Leisten abgedichtet. Die Unterkante der Balken befindet sich in ca. 2,00 m Höhe. Die Balken selbst sind ungefähr 20 cm hoch.

i) Raum OG Ostseite





Dieser Raum verfügt wie im EG über eine Grundrißfläche von ca. 4,50 m x 3,00 m. Der Boden besteht aus Fichten-Hobeldielen, also den klassischen Fußbodenbrettern. Sie weisen einige defekte Stellen und Löcher auf, so dass einige Dielen erneuert werden müssen. Der Raum hat 2 zweiflüglige Fenster. Ein Fenster hat keine Glasscheiben mehr, an dem anderen ist der Griff defekt. In der nordöstlichen Ecke gibt es 2 Durchbrüche nach außen, ca. 5 cm groß, die geschlossen werden müssten.

j) Diele 1.OG



Diele im 1.OG



Leitertreppe
zum Dachboden

Die Diele im Obergeschoß hat ein Fenster mit 2
zerbrochenen Scheiben. Der Fichtenboden ist in Ordnung.

Die Höhe unter dem Balken beträgt auch hier knapp 2,00 m. Zum Dachboden gelangt man über eine Leitertreppe. Auch wenn sie noch begangen werden kann, sollte sie aus Sicherheitsgründen in stabilerer Ausführung erneuert werden. Im Dachgeschoß fehlt die notwendige Umwehrung.

k) Raum 1.OG Westseite



Der westliche Raum im Obergeschoss misst ca. 2,00 m x 5,00 m. Er hat 3 Fenster und einen Boden aus Fichtenholzdielen. Das hintere Fenster ist zerstört und liegt eingebaut in dem Raum. Die Blendläden sind soweit in Ordnung, dass sie ohne Reparatur verbleiben können. Trotzdem ist aufgrund des fehlenden Fensters auf der Westseite Regenwasser eingedrungen. Es hat den Fußboden zerstört, so dass er in dem ganzen Raum erneuert werden sollte. Von hier aus ist Wasser auch in das Erdgeschoß

eingedrungen und hat die Wände durchfeuchtet, wie bei dem darunterliegenden Raum (Seite 19) beschrieben.

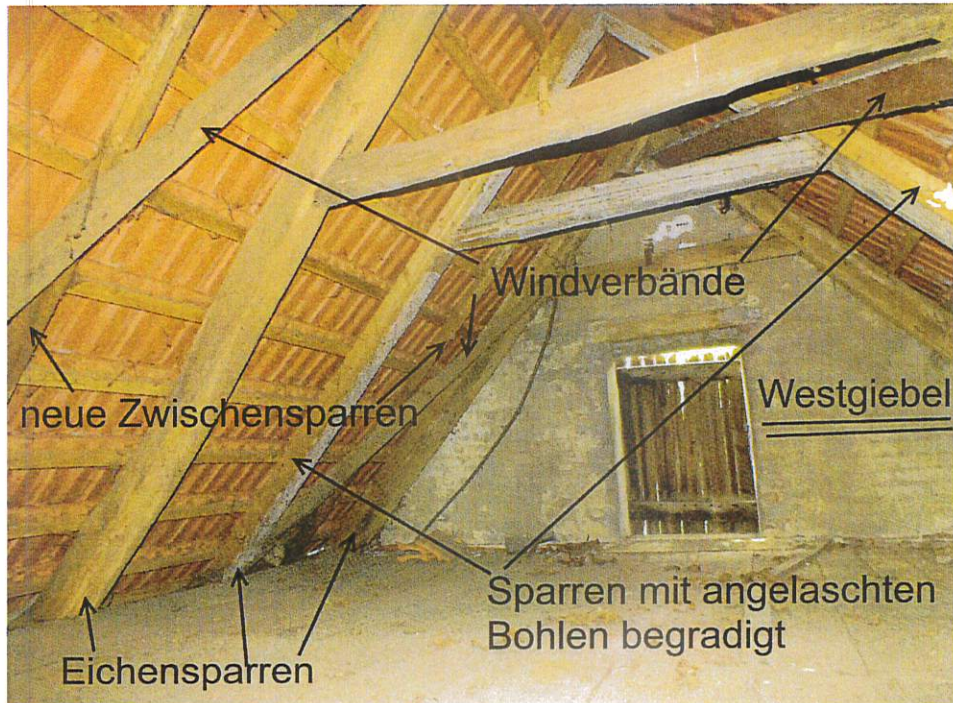
Der Wandbalken ist am nördlichen Auflager zerstört. Dort wird er jetzt durch einen untergeschraubten Winkel gehalten. Dieses Auflager ist durch einen angelaschten Balkenkopf zu erneuern.

I) Kleiner Raum 1.OG Südseite



Dieser kleine Raum mit Blick in die Wolfsschlucht ist 2,00 m x 2,00 m. Er befindet sich über der Küche. Hier ist die Kopfhöhe am geringsten. Unter dem Balken beträgt diese ca. 1,80 m und unter den Deckenbohlen ca. 2,00 m. Die Deckenbohlen bestehen aus Eichenholz, der Fußboden aus Fichtendielen. Das Fenster mit den Blendläden ist funktionsfähig. Ein Kamin befindet sich in der Ecke der Innenwand.

4. Dachgeschoß





Bei dem Dachstuhl über diesem Wohnhaus handelt es sich um ein Satteldach als Sparrendach mit Kehlbalcken aus Eichenholz. Es ist mit Bohlen und Kanthölzern ausgesteift. Die Verankerung des westlichen, gemauerten Giebels, ist nicht

mehr gegeben und müsste erneuert werden. Vor einigen Jahren wurde das Dach neu eingedeckt. Dazu wurden die großen Sparrenabstände von ca. 1,00 m mit zwischengesetzten Fichtenhölzern verkleinert. Die Unebenheiten der Eichensparren wurden mit angelaschten Bohlen ausgeglichen. Der Kamin weist im oberen Bereich einige Putzschäden auf, ist aber nicht versottet. Der östliche Giebel ist mit Holzdielen verschalt. Die Verkleidung benötigt keine Ausbesserungen. Die Dielen sind nicht schlagregendicht, da es aber die Ostseite ist, ist dies nicht notwendig. Die Durchlässigkeit der Fugen sorgt für eine ständige Belüftung des Daches. Auch ist noch eine ca. 20 cm x 30 cm große Öffnung vorhanden, die jetzt verschiedenen Vögeln den Einflug ermöglicht. Diese Öffnung hat auf das Haus oder den Dachstuhl keinen negativen Einfluss und kann so bleiben, oder aus optischen Gründen geschlossen werden.

5. Anbau Plumsklo





Dieser WC-Anbau wird nicht mehr benötigt und hat meiner Meinung nach auch keinen Erhaltungswert. Deshalb sollte er einfach entfernt werden. Da dieses ein separates Gebäude ist, hat die Entfernung keine Auswirkungen auf das Wohnhaus und auch nicht auf den Toilettenanbau.



6. Schlußbemerkung zur Bausubstanz des Wohnhaus

Dieses Wohnhaus hat folgende Vorteile:

- Die Grundsubstanz des Hauses -Fundamente, Wände, Balkenlagen und der Dachstuhl- ist grundsätzlich stabil und trocken und kann die ihr zugedachte Funktion erfüllen.
- Die Verkleidungen: Fachwerkausfachungen, Giebelverkleidungen, Blendläden (bis auf zwei), Pfanneneindeckung sind grundsätzlich in einem Zustand, der keiner Erneuerung oder Instandsetzung bedarf.

und folgende Nachteile:

- Durchweg geringe Kopfhöhen
- Einfachverglasung an jedem Fenster
- Strominstallation nur im Erdgeschoss

Dieses Wohnhaus, dessen Alter nicht bekannt ist, ist als historisches, ortstypisches Bauwerk erhaltungswürdig. Nicht nur der äußere Eindruck ist ansprechend, sondern auch die inneren Grundlagen stellen eine gute Substanz dar. Je nach dem späteren Einsatzzweck und den Ansprüchen, die man nach einer Renovierung erwartet, kann dieses Haus auch mit relativ wenig Aufwand –im Verhältnis zum Gebäudewert- so hergerichtet werden, dass eine Nutzung möglich ist.



C.Viehstall mit Wirtschaftsraum und Wohnung





Das Gebäude ist 12,00 m lang, 11,00 m tief und ganz unterkellert. Zusätzlich ist auf der Ostseite mit 3,00 m x 11 m der Rübenkeller angebaut, auf dessen Betondecke der Schweinedung lagerte. Jetzt ist auf dieser Platte der Schafstall. In ca. 2,80 m Höhe befindet sich eine Fichtenholzbalkenlage auf Stahlträgern. Aufgrund seiner Bauweise –Stahlträgerkonstruktion, scharfkantige Fichtenhölzer, Rauhpundverschalung, Betondecken- schätze ich das Erstellungsdatum auf die 50er Jahre. Dies entspricht dem Zustand dieses Gebäudes. Der ganze Stall ist mit Strominstallation versorgt. Es ist nur kein Stromliefervertrag vorhanden, so dass der Stromversorger den Zähler im Wohnhaus ausgebaut und die Stromlieferung unterbunden hat.

7. Kellergeschoss

m) Güllekeller

Unter dem Stallbereich, der $\frac{3}{4}$ der Grundfläche ausmacht, ist ein Güllekeller untergebaut, der zwei Ausgänge außerhalb des Gebäudes zur Gülleentnahme hat. Im Stall gibt es Betonplattenabdeckungen. Den Zustand des Mauerwerkes, Putzes und der Betondecke in diesem Güllebereich ist nicht genauer untersucht. Es deutet nichts darauf hin, dass Undichtigkeiten vorhanden sind.

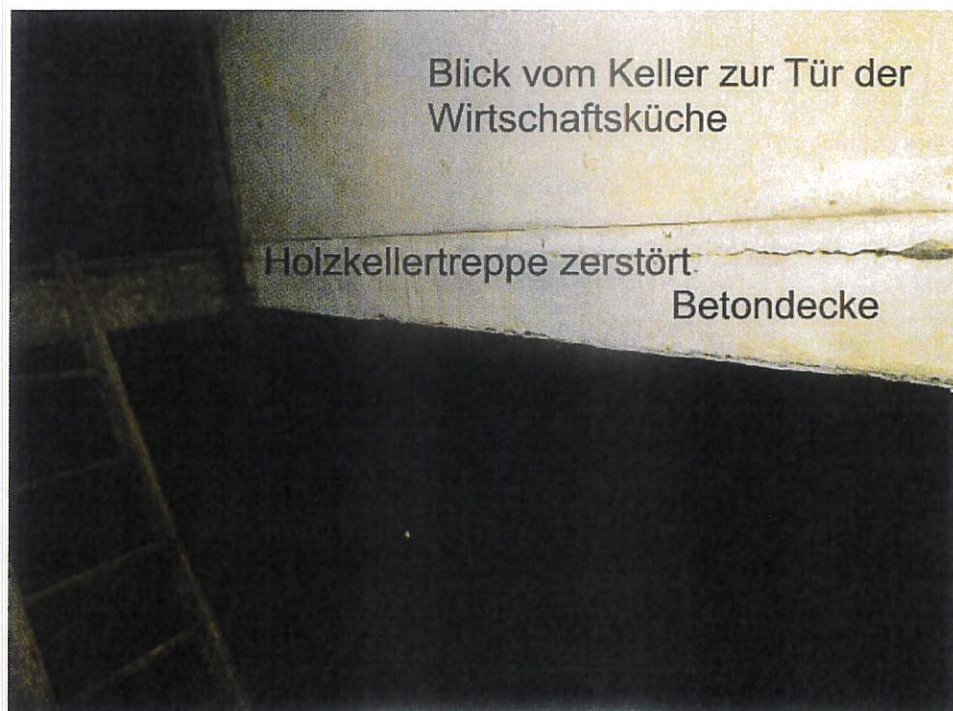


südlicher Außenabgang der Güllegrube
unter dem Stall

n) Keller unter der Wirtschaftsküche

In der Größe der Wirtschaftsküche gibt es darunter einen Keller mit Fenstern zur Südseite. Der Zugang ist von der Küche aus. Die Treppe und auch die Leiter, die jetzt dort steht, ist völlig morsch. Der Boden ist feucht. Woher diese Feuchtigkeit kommt, sollte vor einer Renovierung des Gebäudes genauer untersucht werden, denn es ist auch unklar, wie und wohin das Regenwasser aus den Fallrohren entsorgt wird. Das Kellerfenster ist geschlossen. Es muss

einfach nur geöffnet werden, damit eine Durchlüftung und damit eine Trocknung stattfindet.

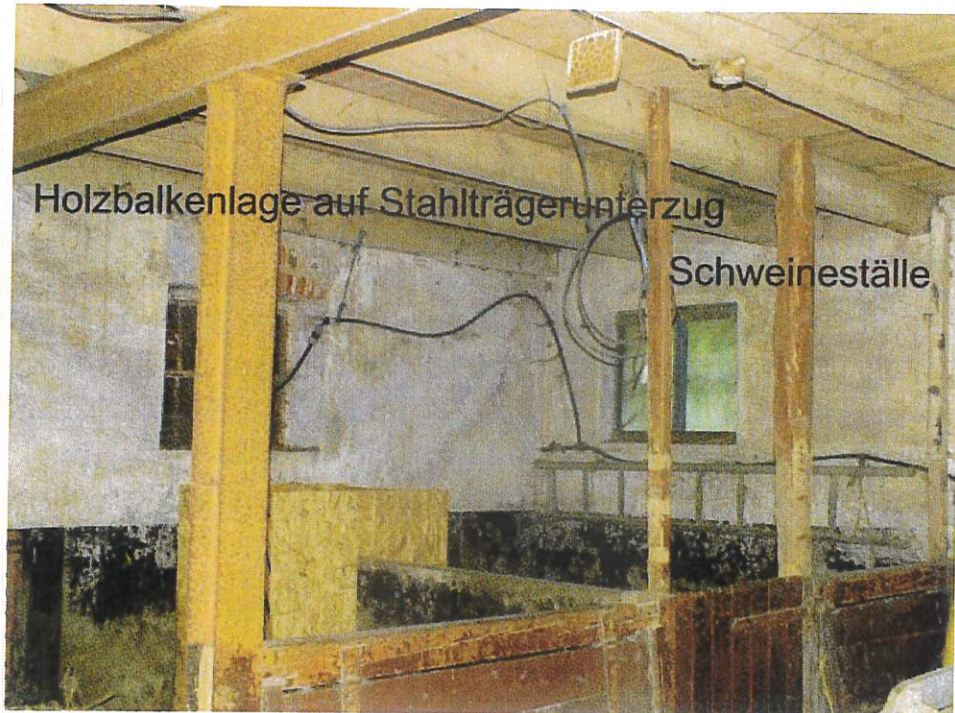




8. Erdgeschoss

o) Schweinestall

Die Hauptfläche nimmt der Schweinestall ein. Die einzelnen Boxen sind leicht demontierbar. Zur anderweitigen Nutzung muss der Boden begradigt werden, da das Gefälle jeder Box zu dem jeweiligen Abfuss in den Güllekeller führt. Die Fressnäpfe sind in den Boden eingelassen. Die tragende Stahlkonstruktion ist vom Rost angegriffen, aber noch tragfähig. Die Balken weisen zwar an manchen Stellen Ausflugslöcher von Insekten auf, jedoch sind sie nicht maßgeblich in ihrer Haltbarkeit beeinträchtigt. Das gilt nicht für die Balkenverschalung. Gerade in den Bereichen, wo Wasser –Regenwasser, Schneeverwehungen- durch die Pfannen gelangen konnte, ist ein Auswechseln des Holzbelages unumgänglich. Das gilt z.B. für den Bereich unter der Gaube. Ansonsten ist dieser Raum in der ganzen Größe schön hell, trocken und von drei Seiten durch begehbar.



p) Kuhstall

Auf der nordwestlichen Seite nimmt der ehemalige Kuhstall ca. 1/4 der Gebäudegrundfläche ein. Auch er ist mit der Güllegrube unterkellert. Dazu gibt es im Stall lose Betonplatten als Zugänge. Vom Kuhstall aus gibt es in der Stallmitte einen Leiterzugang zu dem Boden. Ferner gibt es einen Treppenzugang über dem Wirtschaftsküchenkeller zu dem oberen Wohnraum. Diese Treppe ist einsturzgefährdet und muß erneuert werden. Die Einbauten für diesen Kuhstall sind leicht zu entfernen. Inwieweit hier der Boden ohne Umbaumaßnahmen in Bezug auf Gefälle und Bodeneinläufe nutzbar ist, konnte nicht festgestellt werden. Es ist aber eine durchgehende tragfähige Betonfläche vorhanden.



q) Wirtschaftsküche

Auf der südwestlichen Seite nimmt die Wirtschaftsküche das restliche $\frac{1}{4}$ der Grundfläche ein. Für bessere Mastergebnisse bekam das Vieh vorgekochte Kartoffeln und Rüben. Die unterschiedlichen, damals benötigten, gemauerten und verputzten Bottiche sind noch vorhanden. Heute dient der Raum als Lager. Der Raum ist hell und trocken. Der Boden ist eine Betonplatte über dem dazugehörigen Kellerraum. Ein Kaminzug ist vorhanden. Die Decke ist geputzt und 2 Industriefenster mit Drahtglas sind vorhanden. Die Tür zum Kellerabgang und die anschließende Treppe müssen erneuert werden.



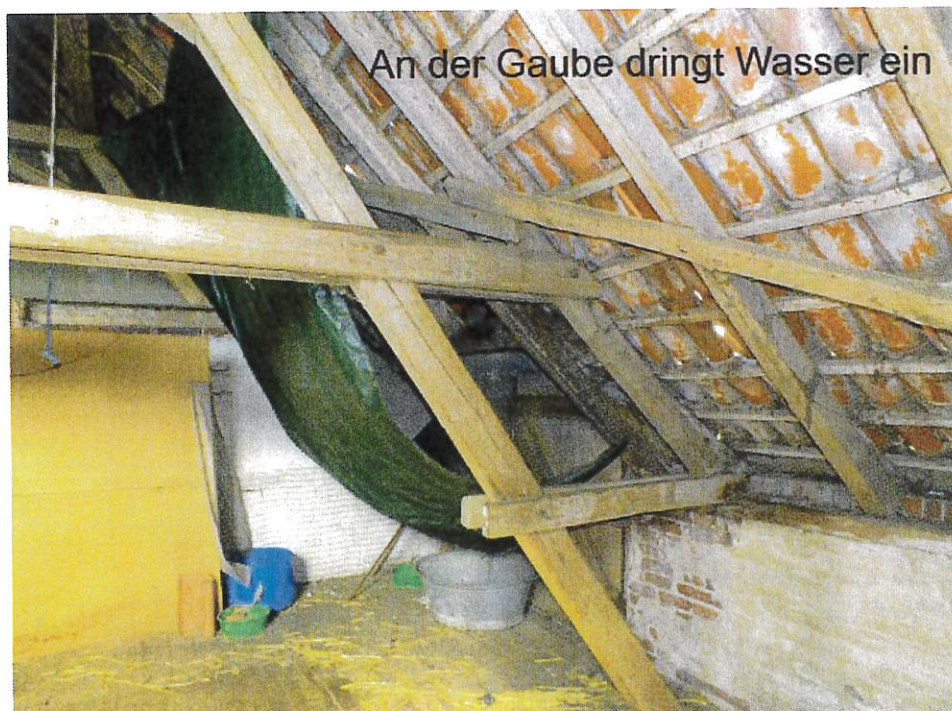


9. Dachgeschoss

Über der Balkenlage der Ställe befindet sich der Heu- und Strohboden, der auf der östlichen Seite bis zum First offen ist. Auf der westlichen Seite ist eine Wohnung eingebaut, darüber wieder ein -bis zum First- offener Stauraum.

r) Heuboden





Der Heuboden ist ein heller, lichtdurchfluteter Raum mit einem ca. 1,20 m hohem Kniestock, der seitlich durch 2 Streben eines Sprengwerkes etwas in seiner Größe eingeschränkt ist. Der Dielen-Fußbodenbelag muß an einigen Stellen erneuert werden, denn die Pfannen sind nicht dicht, so dass es hineinregnete und er in bestimmten Bereichen verrottete. Unter den Pfannen fehlt die heute vorgeschriebene Unterspannbahn. Der Dachstuhl selbst ist auch aufgrund seines geringen Alters statisch tragfähig und zur Pfannenaufnahme eben genug. Je nach Anspruch an die Regendichtigkeit für eine spätere Nutzung kann eine Unterspannbahn umgehend untergebaut werden. Es ist aber durchaus möglich, die Pfanneneindeckung so zu belassen, weil eindringendes Regenwasser auch wieder abtrocknet. Das gilt natürlich nicht für die zerbrochene Pfannen oder die Undichtigkeiten an der Gaube. Im Frühjahr 2013 wurden einige zerstörte Pfannen erneuert. Es sind aber noch mehr zerbrochene Pfannen vorhanden. Diese sollten dringend gegen Neue ersetzt werden. Die Dachrinne ist an beiden Seiten zerstört und muß ausgewechselt werden.

s) Wohnung

Über dem Kuhstall und der Wirtschaftsküche befindet sich eine Wohnung. Die Größe beträgt ca. $\frac{1}{2}$ der Gesamtgrundfläche, also ca 60 m². Sie besteht aus 2 Räumen. Der Zugang ist über eine inzwischen morsche Treppe vom Kuhstall aus. Sie hat eine Ausgangstür zum Heuboden. Auf die ehemalige Nutzung dieser Zimmer deutet ein Boiler hin, der warmes Wasser auch für die vorhandenen Heizkörper erzeugt hat. Es sind 4 Stück zweiflügelige Metallfenster mit Sprossen vorhanden, in denen manche Scheibe zerbrochen ist. Deshalb ist von außen eine Folie davorgesetzt. Innen ist es trocken. Insektenbefall ist vorhanden, der Möbel und den Fichtenholzdielenfußboden befallen hat. Noch besteht keine Durchbruchgefahr, aber je nach späterer Nutzung sollte man ihn auswechseln. Die Decke ist verputzt und in gutem Zustand.







Treppenabgang von der Wohnung

Treppe mit starkem Wurmbefall

t) Stauraum über der Wohnung

Über der gesamten Wohnung ist ein freier Stauraum. Die Höhe reicht bis zum First. Der Boden ist mit Holzdielen verschalt. Sie sind von Insektenlarven befallen.



10. Anbau Hühnerstall

Der Hühnerstallanbau auf der westlichen Seite stellt keinen Wert dar. Die Wände sind nicht stabil, das Dach ist undicht. Dieser Anbau sollte abgerissen werden.



11. Anbau Rübenkeller

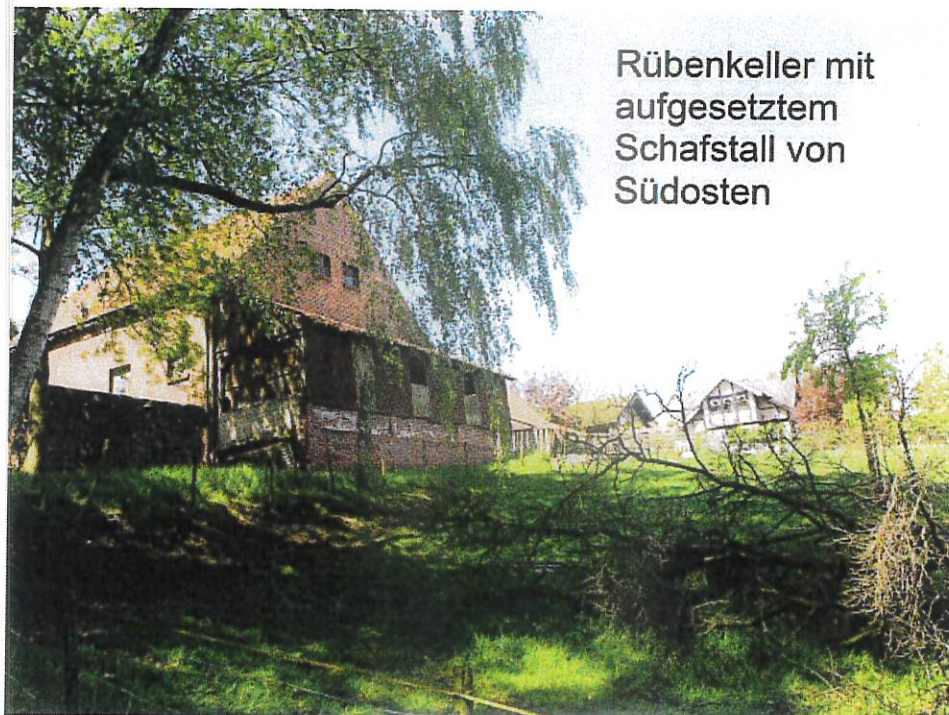
Der Rübenkeller befindet sich unter der Mistfläche auf der Ostseite und ist 3,00 m x 11,00 m groß. Die ehemalige ebenerdige Zufahrt (möglich durch das entsprechend starke Bodengefälle) wurde ca. 1m hoch aufgeschüttet. Die Wände des Rübenkellers sind gemauert, die Decke aus Beton gegossen. Der Raum und die Umfassungsflächen sind trocken.





Südseite Stallanbau

Zufahrt zum
Rübenkeller



Rübenkeller mit
aufgesetztem
Schafstall von
Südosten

u) Schafstall auf Rübenkeller

Der Schafstallanbau auf der östlichen Seite ist auf die Mistplatte gestellt. Es ist ein provisorischer Aufbau aus verschiedenen Materialien, wie Holz, Wellzementplatten usw. Das Dach wurde aus Resthölzern zusammengebaut. Es ist undicht. Dieser Anbau ist kein schöner Anblick und stellt keinen Wert da. Er sollte abgerissen werden.



12. Außenwand des Stallgebäudes





Die Außenwand ist über große Flächen tadellos, an einigen Stellen z.B. über dem nördlichen Gülleausgang und an einem südlichen Fenstersturz, werden



Renovierungsmaßnahmen notwendig. Hier sollte das Mauerwerk durch Neues ersetzt werden.

13. Schlussbemerkung zu dem Viehstall nebst Wirtschaftsraum und Wohnung

Das Stallgebäude ist in -seinem jungen Alter entsprechenden- ordentlichen Zustand. Eine statische Gefährdung ist nicht erkennbar. Zur Erhaltung ist das Austauschen der zerbrochenen Dachziegel und ein Überarbeiten des Gaubenanschlusses, sowie die Erneuerung der Rinnen und der fehlenden Glasscheiben anzuraten. Weitere Maßnahmen richten sich nach dem Anspruch und der gewünschten Nutzung. Der Hühner- und Schafstall sollte abgerissen werden. Es sind nur Provisorien. Die Betondecke über dem Rübenkeller sollte danach abgeklebt werden, damit Regen dort keinen Schaden anrichtet. Die Helligkeit durch die vielen Fenster lassen viele Nutzungsmöglichkeiten zu.



D. Scheunengebäude

Die Scheune ist 6,00 m x 8,00 m groß, ist unterkellert und hat ohne Balkenlage ein 45° steiles Satteldach. Angebaut mit einem Schleppdach ist ein Pferdestall und eine Garage mit 2,40 m Tiefe und jeweils 4,00 m Länge.

Das Gebäude ist in einem, der Nutzung entsprechend, einwandfreiem Zustand. Das Fachwerk mit den Ausfachungen ist an jeder Stelle ohne erkennbaren Mangel. Der Dachstuhl ist geradflächig aus scharfkantig geschnittenen Sparren und stützenfrei über den Außenmauern aufgelegt. Die Eindeckung ist regendicht. Lediglich die auf einer Seite vorhandene Rinne ist zerstört und muß erneuert werden, auch das Deckbrett des nordwestlichen Windfanges. Auf der Südseite ist kein Windfang. Ein Windfang dient der Optik und dem Schutz der Randpfannen gegen Abheben durch Wind. Einige Latten weisen Insektenausflugslöcher auf. Diese sind nicht problematisch, weil sie im Splintbereich des Holzes sind, d.h. direkt unter der Baumkante. Es ist davon auszugehen, dass es Frischholzinsekten sind, die jetzt keinen weiteren Schaden mehr anrichten, und falls es keine Frischholzinsekten sein sollten, so dauert es noch viele Jahre, bis das Holz durch ihre Fraßgänge ernsthaft gefährdet würde. Eine Inschrift weist darauf hin, dass eine umfangreiche Renovierung im Jahr 1972 stattgefunden hat. Der Zustand des Gebäudes bestätigt dies.



Nordansicht der Scheune mit abgeschlepptem
Pferdestall und Garage



Südansicht der
Scheune

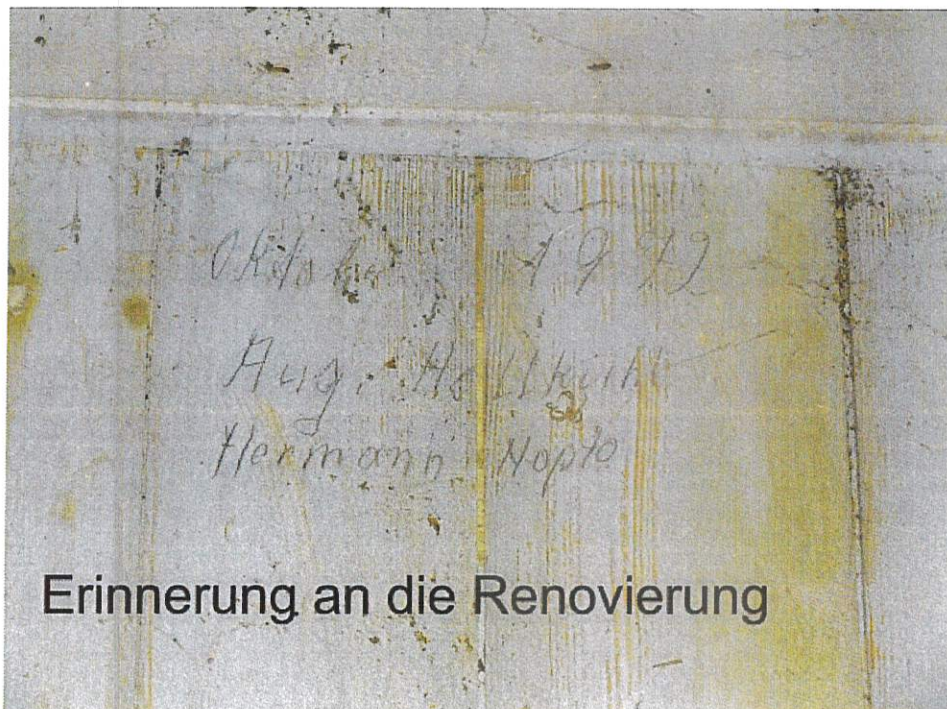
Eingangstor



Tor der Scheune



Zugriegelanschluß an der Scheune
Fugenanschlüsse OK



14. Scheuneninnenraum

Die Scheune wird z.Zt. als Lagerraum und Unterstand für einen Trecker genutzt. Der Raum ist trocken und hat einen Betonboden. Es gibt ein Eingangstor. Neben dem Eingangstor ist eine Bodenluke mit Abgangstreppe zum Lagerkeller.





v) Kellerraum

In den letzten Jahren wurden hier die Kartoffeln für die Bewohner des Clarastiftes gelagert. Früher wurde auch schon mal darin Feuerlöschwasser gespeichert. Die Treppe ist morsch und muß erneuert werden. Der Keller steht zur Zeit leer.



15. Pferdestall





Der Pferdestall ist ein 2,40 m x 4,00 m großer Raum. Er ist luftig und trocken.

16. Garage

Garageneinfahrt auf der Nordseite



Auch die Garage ist ein 2,40 m x 4,00 m großer trockener Lagerraum, der keine notwendigen Reparaturmaßnahmen erkennen läßt.

17. Schlussbemerkung zu dem Scheunengebäude

Die Scheune ist in einem bemerkenswert guten Zustand, weil sie regendicht, trocken und statisch ohne sichtbare Mängel ist.



E. Schlussbemerkung zu dem Gebäudeensemble

Insgesamt betrachtet sind alle Gebäude -ihrem jeweiligen Alter entsprechend- in einem gebrauchsfähigen, ordentlichen Zustand. Die zur Erhaltung notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen bestehen aus Gründen des Bestanserhalts erforderlichen und normalen Wartungsarbeiten. Die Pfannen und Rinnen an dem Viehstall werden seit ca. 60 Jahre aufliegen und es ist normal, wenn diese während der Zeit brechen, oder vom Wind verschoben werden. Bei dem Wohnhaus liegt kein dringender Sanierungsbedarf vor. Die notwendigen Renovierungsarbeiten richten sich nach dem Anspruch einer weiteren Nutzung. Die Scheune ist in einem auffallend guten Zustand. Wir haben es hier mit Gebäuden zu tun, die qualitativ hochwertig erstellt worden sind. –Alle Gebäude sind unterkellert, alle Dächer sind möglichst stützenfrei erstellt. Auf jedem Dach sind hochwertige Tonpfannen-. Es handelt sich nicht um Gebäude, die ganz oder teilweise verfallen sind, also z.B. einsturzgefährdet sind, sondern um 3 Gebäude, von denen eines mal wieder einer normalen Wartung bedarf.

Lüdinghausen, den 19. August 2013

Wilhelm Koch
Dipl.-Bauingenieur



