

Maßnahmenkatalog "Denkmalschutz"

Stand: 16.07.2023

<u>Bauvorhaben</u>	Umbau / Sanierung denkmalgeschütztes MFH , Unter den Ulmen 6, 33330 Gütersloh
<u>Bauherr</u>	Herr Fritz Husemann, Blessenstätte 10, 33330 Gütersloh
<u>Planverfasser</u>	Architekt Aljoscha Hölscher, An der Insel 13, 33330 Gütersloh
<u>Grundlage</u>	<i>Genehmigungsplanung vom 14.07.2023 + Absprachen mit Ulrich Paschke vor Ort</i>



Bestandsaufnahme
der Straßenansicht
(November 2022)

Denkmalschutzrechtliche Beschreibung der baulichen Maßnahmen

Nr. Bauteil	aktueller Zustand	geplante Maßnahme
1 Kellerdecke	diese ist teilweise als Gewölbedecke ausgeführt, partiell durch Einbau von Stahlträgern unterstützt. Der Anbau wurde mit einer Stahlbetonmassivdecke errichtet	je nach statischer Notwendigkeit können einzelne Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig sein. Aus energetischen Gründen soll die Decke unterhalb gedämmt werden. Im Bereich des Aufzuges (Anbau) muss ein Durchbruch erfolgen.
2 Außenwände	Das Objekt steht auf einem abgesetzten Sockel (Naturstein + Putz), welcher die sichtbaren Außenwände des Kellers bildet. Die übrigen Geschosse sind mit rotem Backstein verklindert, sämtliche Fenster sind in mit Sandstein eingefasst. In der Fassade befindet sich diverse Ornamentik, welche von der Baumaßnahme unberührt bleibt.	Die verklinderten Außenwände sowie der Natursteinsockel bleiben in der vorhandenen Form erhalten. Sollte es partiell notwendig sein, würde die Fassade denkmalgerecht aufgearbeitet. Fehlstellen bzw. Beschädigungen würden ausgebessert werden. Lediglich zur Nutzbarmachung der Balkone sollen die vorhandenen Fenster in dem Bereich bodentief ausgeführt werden, siehe Planunterlagen.
3 Fenster	Es handelt sich um Holzfenster, welche in der Regel als Drehklappenfenster mit festverglastem Oberlicht ausgeführt worden sind. Sie sind in dunkelbraun gestrichen und grundsätzlich in einem solidem Zustand.	Die Fenster sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Ggf. müssen diese in Bezug auf den Anstrich aufgearbeitet werden. Dies geschieht außen in heutiger Anmutung, innen sollen die Fenster weiß gestrichen werden. Die Scheiben werden gegen "1,0er" Glas ersetzt. Die notwendigen bodentiefen Fenster an Balkonen werden zum Bestand passend nachgebaut. Farblich angepasste Aluminium-Rollläden sollen eingebaut werden.

- | | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 Kellerfenster | Es handelt sich größtenteils um Holzfenster mit Rundbogen im Gebäudesockel. | Auf Grund des baulichen Zustandes werden die Kellerfenster ausgetauscht. Passend zum Stil des Hauses. |
| 5 Innenfensterbänke | Die Innenfensterbänke im Bestand sind nahezu alle aus unterschiedlichem Material. | Diese werden im Erdgeschoss ausgetauscht. Das Material wird in gemeinsamer Absprache noch festgelegt. |
| 6 Außentüren | Es befinden sich zwei Holz-Außentüren in dem Objekt. Die vordere Haustür zur Straße und die hintere, moderne Haustür als Haupteingang zu den Wohnungen. | Die vordere Haustür bleibt erhalten, wird aus energetischen Gründen ein wenig überarbeitet. Obwohl die hintere Haustür keinen Wert aus Sicht des Denkmalschutzes hat, soll diese erhalten bleiben. |
| 7 Dämmung | Eine Dämmung des Bestandes ist zur Zeit nicht vorhanden, sowohl von der Kellerdecke als auch bei den Außenwänden nicht. Über den Zustand des Daches ist zur Zeit nichts bekannt. | Im Zuge der Nutzungsänderung soll geprüft werden, ob ggf. vorhandene Hohlschichten der Außenwände ausgeblasen werden können. Um die Klinkerfassade zu schützen, würde diese Maßnahme von Innen erfolgen. Eine Dämmung der Kellerdecke soll von unten erfolgen. |
| 8 Dachstuhl | Der Zustand des Dachstuhls ist derzeit nicht bekannt. | Maßnahmen am Dachstuhl bleiben hinsichtlich dieser Nutzungsänderung aus. Perspektivisch soll im hinteren Anbau der geplante Fahrstuhl über Dach geführt werden. (s. Plan) |
| 9 Dacheindeckung | Das Hauptdach des Gebäudes wurde mit einer schwarz-braunen Pfannendeckung versehen. Diese stammt jedoch nicht aus dem Baujahr 1888, ist allerdings auch nicht Bestandteil der Maßnahme. | Da das Dach von der vorliegenden Nutzungsänderung grundsätzlich unberührt bleibt, sind hier keine konkreten Maßnahmen geplant. In der straßenabgewandten Seite soll perspektivisch der Aufzug (dezent) über Dach geführt werden und ggf. eine PV-Anlage montiert werden. |
| 10 Naturstein | Teile des Sockels vom KG wurden in einem grünlichen Naturstein ausgeführt (vrs. Anröchter), die Fenster im Haupthaus sind mit gelblichen Sandstein eingefasst. | Der Naturstein des Gebäudes bleibt erhalten, wird lediglich etwas gereinigt und somit aufgewertet. |
| 11 Innenwände | Die Innenwände des Gebäudes sind massiv gemauert. Statisch konstruktive Elemente wie z.B. eckige Stützen sind oftmals mit Stuckstrukturen optisch verziert. | Im Zuge der Nutzungsänderung wird im EG versucht, die ursprünglichen Strukturen des Hauptgebäudes wiederherzustellen und diese um Durchbrüche bzw. Wandelemente zu ergänzen, sodass die geplante Nutzung ermöglicht werden kann (siehe Planunterlagen). |
| 12 Innenputz | Es handelt sich um einen einfachen Kalk-Zement-Innenputz, welche größtenteils weiß gestrichen wurde. | Der Innenputz bleibt grundsätzlich erhalten, wird jedoch nach Notwendigkeit ausgetauscht bzw. ergänzt, je nach Zustand und Planung der Grundrisse (s. Planunterlagen). |
| 13 Geschossdecken | In dem Gebäude sind diverse Bauformen zu finden. U.a. im Flur des Erdgeschosses sind Gewölbedecken zu finden, welche durch eine abgehängte Decke aus den 1960er Jahren teilweise zerstört worden sind. | Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen wurden die abgehängten Decken in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde bereits zurückgebaut bzw. die Strukturen der historischen Gewölbedecken freigelegt. Diese sollen so gut es geht wiederhergestellt werden. |
| 14 Gewölbedecken | Im Erdgeschoss des Bestandes wurden bereits historische Gewölbedecken freigelegt, welche mit großer Sicherheit aus dem Baujahr 1888 stammen. Diese bestehen aus Kreuzgewölben und Bögen, welche mit einer gelblich-braunen Deckenmalerei verziert waren bzw. sind. | Die Gewölbedecken wurden im Zuge des letzten Umbaus des Hauses teilweise zerstört, Auflager wurden abgeschlagen, um die Decken zu "begradigen". Unter Berücksichtigung der Statik und der Kosten sollen die historischen Decken größtenteils wiederhergestellt werden. Die Malereien sollen in aufgehellter Form wiederhergestellt werden, um für die Büroeinheit nicht zu "erdrückend" zu wirken. |

15 Fußböden	Nach dem Freilegen der historischen Fußböden kamen teilweise Holz-Dielenböden und in den Fluren historische Klein-Mosaikböden aus dem Baujahr zum Vorschein. Diese sind mit farbigen Strukturen und Ornamenten angelegt worden.	Die Dielenböden bleiben erhalten, werden jedoch in den Büroräumen mit Teppich belegt. Das historische Mosaik in den Fluren soll freigelegt und sichtbar aufgearbeitet werden. Fehlstellen werden nicht zwingend ergänzt. Große Zweifel bestehen an der möglichen Wiederherstellung des Bodens der ehemaligen Verranda, da dieser mit Kleber übergossen wurde. Hier wird ebenso wie in der gesamten Wohneinheit ein neuer Bodenbelag verlegt.
16 Innentüren	Historisch sind Kassetentüren, evt. teilweise mit Glaseinsätzen verbaut. Viele der alten Türen wurden in den 70er Jahren mit aufgenagelten Sperrholzplatten "modernisiert".	Die Kassetentüren werden vorsichtig ausgebaut und aufgearbeitet, sodass die historische Bauform wiederhergestellt wird. Die Türen werden zukünftig in einem Weißton lackiert.
17 Innentreppe	Die ursprüngliche Innentreppe des Objektes wurde in der letzten Umbaumaßnahme des Objektes entfernt und durch eine neue Treppe im Anbau ersetzt.	Die vorhandene Treppe dient der Erschließung sämtlicher Wohneinheiten des Gebäudes. Um eine spätere Barrierefreiheit des Objektes zu erzeugen, wird im Bereich des Anbaus ein Aufzug vorgesehen, welcher im Zuge dieser Baumaßnahme im Keller und EG vorbereitet werden soll.
18 Außenanlagen	Das Objekt ist im vorderen und seitlichen Bereich von unkontrolliertem Bewuchs eingegrünt. Im hinteren Bereich ist durch Pflasterfläche und den Abbruch einer alten Garagenanlage die meiste Fläche versiegelt.	Angelehnt an den historischen Lageplan aus dem Jahre 1888 soll die südliche Grün- und Gartenanlage wiederhergestellt werden. Ein Bereich der heutigen versiegelten Fläche soll entsiegelt werden. Notwendige Parkflächen sollen i.V.m. einem Carport und einem Abstellgebäude für Müll und Fahrräder hergestellt werden. siehe Pläne.
19 Technische Ausstattung	Die technische Ausstattung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.	Die entsprechend notwendigen Maßnahmen im Bereich der Wärme- und Wasserversorgung sind in Bezug auf die Grundrissplanung durchzuführen. Ebenso wird eine neue Elektroverkabelung eingebaut werden müssen.
20 Sonstiges	"Bestandserhalt"	Grds. sollen alle notwendigen Eingriffe in die Bausubstanz behutsam ausgeführt werden. Um das Gebäude dauerhaft zu erhalten, sind in Bezug auf die Nutzungsänderung jedoch auch einzelne Veränderungen notwendig, welche in ihren Grundzügen in den Planunterlagen erkennbar sind und in diesem Maßnahmenkatalog detaillierter beschrieben sind.

Hinweise:

Der oben genannte "aktuelle Zustand" der Bauteile bezieht sich auf den Stand Juni 2023.

Die Beschreibung des aktuellen Zustandes basiert auf einer örtlichen Inaugenscheinnahme durch den Entwurfsverfasser.

Die geplanten Maßnahmen sind abgestimmt auf den gemeinsamen Ortstermin mit der Denkmalbehörde, dem Entwurfsverfasser und dem Bauherrenvertreter.

Der Planstand der Genehmigungsplanung gilt als ergänzendes Dokument für diesen Maßnahmenkatalog.

Es sind eventuell detaillierte Abstimmungen mit der Denkmalbehörde notwendig.

Die grundsätzlichen gesetzlichen Vorgaben und aktuellen Bestimmungen sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Datum, Unterschrift Bauherr

Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser