

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2016-1121 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 27.06.2016 Einreicher: Bürgermeister
Einvernehmen zur Sanierung und Instandsetzung eines historischen Wohnhauses + Nutzungsänderung von Lagergebäude zu Wohngebäude, Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Kletzin, Dorfstraße 1	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	26.07.2016
Gremium	
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt das Einvernehmen zur Sanierung und Instandsetzung eines historischen Wohnhauses + Nutzungsänderung von Lagergebäude zu Wohngebäude auf dem Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Kletzin zu erteilen.

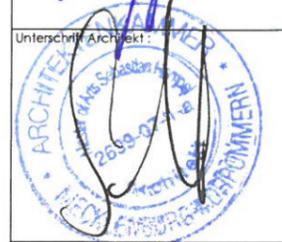
Sachverhalt:

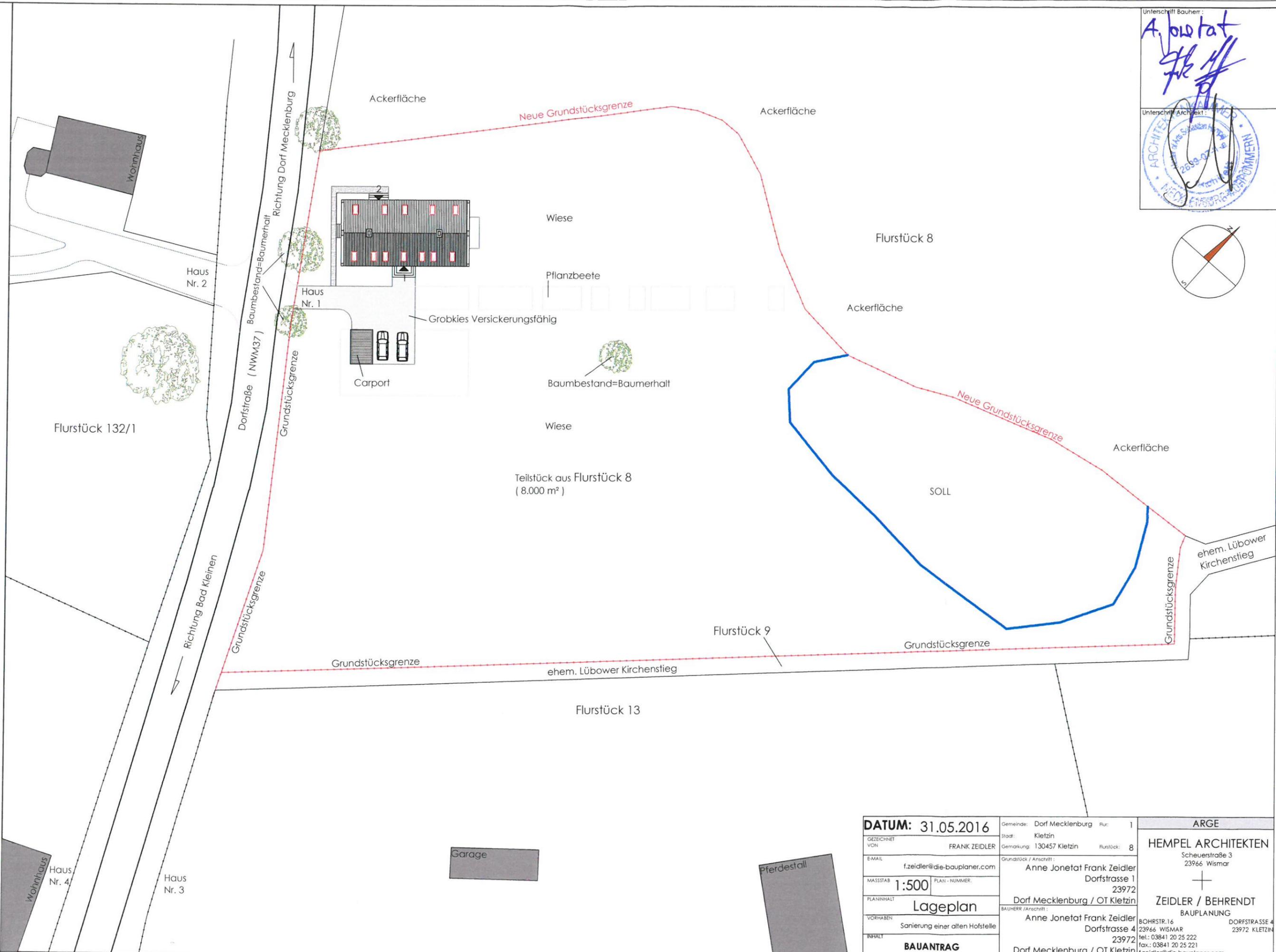
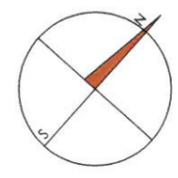
Die Antragsteller wollen die Sanierung des oben genannten Gebäudes durchführen und beantragen gleichzeitig die Nutzungsänderung in Wohnen zum Vorhaben. Nähere Beschreibung siehe Anlage. Aufgrund des Posteingangs 23.06.16 war eine vorherige Beratung im Bauausschuss nicht möglich.

Anlage/n:

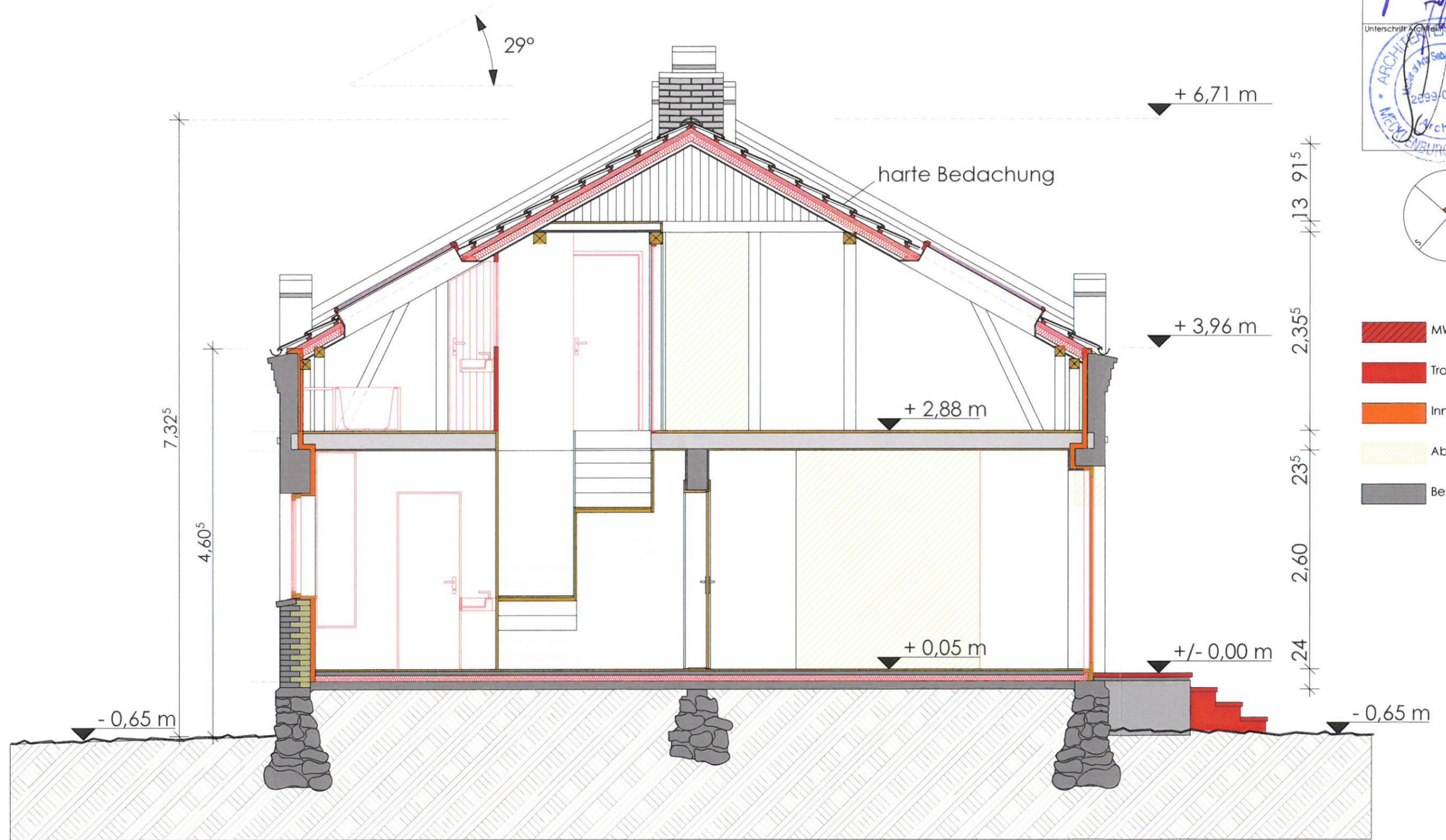
Lageplan, Schnitt, Maßnahmenkatalog mit Bildern, Ansichten Bestand und Planung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

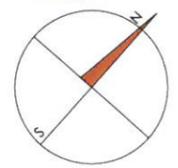
Unterschrift Bauherr:
A. Jonetat
 Unterschrift Architekt:




DATUM: 31.05.2016	Gemeinde: Dorf Mecklenburg Flur: 1	ARGE HEMPEL ARCHITEKTEN Scheuerstraße 3 23966 Wismar
GEZEICHNET VON: FRANK ZEIDLER	Stadt: Kletzin	
E-MAIL: f.zeidler@die-bauplaner.com	Gemarkung: 130457 Kletzin Flurstück: 8	+ ZEIDLER / BEHRENDT BAUPLANUNG
MASSSTAB: 1:500 PLAN-NUMMER:	Grundstück / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 1 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	
PLANINHALT: Lageplan	BAUHERR / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 4 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	BOHRSTR. 16 23966 WISMAR Tel.: 03841 20 25 222 fax.: 03841 20 25 221 f.zeidler@die-bauplaner.com
VORHABEN: Sanierung einer alten Hofstelle		
INHALT: BAUANTRAG		DORFSTRASSE 4 23972 KLETZIN



Unterschrift Bauherr:
A. Jonetat



- MW Ziegel
- Trockenbau
- Innendämmung
- Abriss
- Bestand

DATUM: 31.05.2016	Gemeinde: Dorf Mecklenburg Flur: 1	ARGE HEMPEL ARCHITEKTEN Scheuerstraße 3 23966 Wismar + ZEIDLER / BEHRENDT BAUPLANUNG BOHRSTR. 16 23966 WISMAR tel.: 03841 20 25 222 fax.: 03841 20 25 221 f.zeidler@die-bauplaner.com
GEZEICHNET VON: FRANK ZEIDLER	Stadt: Kletzin Gemarkung: 130457 Kletzin Flurstück: 8	
E-MAIL: f.zeidler@die-bauplaner.com	Grundstück / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 1 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	
MASSSTAB: 1:50 PLAN-NUMMER:	BAUHERR / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 4 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	
PLANINHALT: Schnitt		
VORHABEN: Sanierung einer alten Hofstelle		
INHALT: BAUANTRAG		

2. Maßnahmenkatalog zur Sicherung der Erhaltenswerten Substanz

2.1. Fundament

2.1.1 Sicherung des Feldsteinfundamentes

Das vorhandene Feldsteinfundament, wird gesichert und bleibt erhalten. Das Geländeniveau wird auf den damaligen originalen Zustand abgetragen und somit ca. bis zu 10 cm des Feldsteinfundamentes frei gelegt. Lose Steine werden entfernt und mit reinem Trasskalk wieder eingesetzt. Offene und rissige Fugen, werden durch auskratzen bis auf den festen und stabilen Untergrund gelöst und gesäubert, anschließend mit einem erdfuchten reinen Trasskalk-Sand Gemisch wieder verfugt, jedoch nicht über die Feldsteine ausragend, sondern wie vor Ort im Original zu sehen bündig.

2.2. Außenwände

2.2.1 Bestand Aufbau der AW

Die Außenwand besteht aus einem 36,5 cm starken Mauerwerk welches im vertikalen Versatz abwechselnd aus einem Tonziegel und einem Lehmziegel errichtet wurde, so dass außen der Tonziegel und von innen vollflächig der Lehmziegel die Wand bildet, auf die Lehmziegel wurde ein Lehmputz auf gebracht.

2.2.2 neuer Aufbau der AW

Der Grundaufbau des Mauerwerkes bleibt erhalten, Misstände im Mauerwerk mit historischen Baustoffen behoben. Die ausgewaschenen Lehmziegel werden wieder fachgerecht durch neue ersetzt, nur im Bereich wo die Innenwände entfernt wurden, werden neue kurze (ca. 60 cm in den Raum ragend) Innenwände (Pfeiler) errichtet um die Aussteifung der Außenwand wieder zu ertüchtigen und dadurch die originalen Wände und die alten Raumstrukturen ablesbar zu machen.

Auf die behobenen Fehlstellen der Lehmziegel, wird eine kapillaraktive und diffusionsoffene Innendämmung mit mineralischen Dämmplatten auf natürlicher Basis (ohne Faser- oder Kunststoffzusätze) und rein mineralischem Klebemörtel aufgebracht (z.B. Heck MS). Auf diese Dämmplatten wird eine Wandheizung montiert, welche mit einem ca. 4 cm starkem Lehmputz verschlossen wird. Durch diese Maßnahme wird eine bauphysikalisch und baubiologisch sehr wirksame Konstruktion erzielt, welche auch dem Anspruch der Gestaltung zur damaligen Zeit entspräche, es werden keine Heizkörper benötigt, die es zu Erbauungszeiten auch nicht gab.

Die Außenschale des Mauerwerkes wird neu verfugt, nachdem die geschädigten und losen Bereiche der alten Verfugung bis ca. 3 cm tiefe ausgekratzt und von Staub und organischen Substanzen gereinigt wurden. Das neue Fugenmaterial, wird eine Zusammensetzung aus Kalk und Sand sein, wie es zur Entstehungszeit dieses Gebäudes üblich war, es wird sehr viel Wert darauf gelegt, das kein Material wie z.B. Zement oder andere Bindemittel auf Kunstharzbasis oder ähnlichen Zuschlagstoffen verwendet werden.

Der obere Giebelabschluss wird meterweise 3 Schichtig abgenommen und neu aufgemauert, da der Schaden hier durch die schlechte Pflege und durch die Witterungseinflüsse zu enorm ist. Ebenfalls die Eck- und Firsttürmchen welche der Zierde dienen und dienen, werden in genau der gleichen Art und Weise sowie gleicher Proportion mit den originalen Ziegeln neu gemauert, nach der Reparatur wird lediglich der Mörtel ein ersetztes Baumaterial sein. Die Firsttürme werden nur partiell instant gesetzt und nicht komplett neu gemauert. Für alle Reparaturen am Mauerwerk, auch wenn Teile abgenommen und wieder aufgemauert werden wird nur mit Zuschlagstoffen gearbeitet, welche zur Zeit der Erbauung benutzt wurden.

2.2.3 Wiederherstellung originaler Fensteröffnungen

Die jetzt verbauten Betonrahmenfenster, werden demontiert und je nach Situation nach links und rechts bis zur original Leibung verbreitert. Sollte es von innen nicht oder zu schlecht möglich sein den alten Anschlag zu finden, wird von außen der Segmentbogen als Hilfsmittel benutzt.

Rein theoretisch sollte jedoch durch die unterschiedliche Materialität die alte Fensterleibung leicht wieder frei zu legen sein. In der Höhe wird das nachträglich vermauerte Material bis unterkante Segmentbogen entnommen, sollte einer oder mehrere Segmentbögen eine größere Schwäche in der Substanz aufweisen, wird der Segmentbogen von innen durch mauern eines Leibungspfeilers in Wandstärke im Verband mit der Außenwand unterstützt, so das die Tragfähigkeit wieder gewährleistet werden kann. Es ist nicht anzunehmen, dass der Materialwechsel im Wandaufbau auch im Segmentbogen vorzufinden ist, sollte dies entgegen jeder Annahme doch der Fall sein, wird der Segmentbogen homogen in einem Material ergänzt.

2.2.4 entfernen der Putzspiegelflächen

Die zu LPG Zeiten entstandenen und entstehend wirkenden Putzspiegelflächen werden in mechanischer Weise entfernt. Sollte an ersten Versuchen deutlich werden, dass der darunter liegende Stein zu starken Schaden nimmt und sich dieser Putz nicht auf herkömmliche Art und Weise entfernen lassen, bleibt noch die Möglichkeit des Trockeneisstrahlens. Stellt sich heraus, dass dieses Verfahren auch zu schädlich für die Substanz sein sollte, kann die Entfernung durch gezielt unterstützter Abwitterung versucht werden, an einem Putzspiegel, welcher unter einem Defekt in der vorhandenen Regenrinne liegt, ist sehr deutlich zu sehen, dass Abwitterung auch ein Mittel sein kann, dies nimmt jedoch mit Abstand den längsten Zeitraum in Anspruch, sollte deswegen als letzte Möglichkeit nur in Betracht gezogen werden.

2.3 Innenwände

2.3.1 Darstellung nicht mehr vorhandener Innenwände als neue Stützelemente

Wie schon unter dem Punkt 2.2.2 beschrieben, gab es zur Außenwand im rechten Winkel stehende Innenwände, welche zu späten DDR Zeiten entfernt wurden. Durch die Entnahme dieser Wände wurde die Aussteifung der Außenwand geschwächt, um die Aussteifung wieder zu erhalten und auch gestalterisch einen ungefähren Eindruck der damaligen Situation zu vermitteln, werden an den Positionen des jeweiligen damaligen Standpunktes der Innenwände, ca. 60 cm in den Raum ragende, Innenwände gestellt. Würden alle Innenwände wieder errichtet werden, könnte man den heutigen Wohnbedürfnissen nicht gerecht werden. Mit dieser Umgangsweise der Darstellung der Innenwände als Stützpfeiler, wird man dem alten Gebäude und seinem damaligen Charakter und den heutigen Ansprüchen von Wohnqualität gerecht, ohne an dem Gebäude und seinem Charme einen nicht regulierbaren Schaden zu hinterlassen.

2.3.2 Sanierung der im DG vorhandenen Fachwerkwände

Alle im DG erhaltenen Wände bleiben an Ort und Stelle und werden ggf. nur mit neuen Gefachen versehen. Sollte durch genauere in Augenscheinnahme während der Sanierungsphase ersichtlich werden, dass Hölzer dieser Fachwerkwände so stark geschädigt sind, dass diese getauscht werden müssten, würde dies in zimmermannstechnischer Weise erfolgen, also 1:1 nachgebaut mit Zapfen und Nagel.

2.4 Fußböden

2.4.1 Sicherung der originalen Terrazzoböden im EG

Die vorhandenen Terrazzoböden im EG, verbleiben an Ort und Stelle, sie werden durch eine nicht zerstörend wirkende Schicht geschützt und überbaut werden, so dass nachfolgende Generationen ggf. die Möglichkeit hätten, diesen wieder frei zu legen.

2.4.2 neuer Fußboden im DG

Der vorhanden Fußboden im Dachgeschoss befindet sich in einem nicht mehr haltbaren Zustand und muss komplett getauscht werden. Der bestehende Fussboden ist aus Weichholz gefertigt und weist keine besonderen Merkmale auf, eher im Gegenteil, hier wurde zu Erbauungszeiten das damals günstigste Material verwendet, durch den langen Leerstand hat dieser Boden so enormen Schaden genommen, dass jeglicher Versuch zum Erhalt dieses Bodens nicht der Sache dienlich wäre und kein Zustand erzielt werden könnte, welcher einer Wohnnutzung entspräche. Als Fußbodenbelag wird im ganzen Dachgeschoss eine Eichenbohle montiert, es werden einseitig gehobelte Eichenbohlen mit einer Stärke von 20 mm, Breite von 200 mm und Länge vom 400 cm benutzt ohne Nut und Feder.

2.5 Fenster

2.5.1 Sicherung der original erhaltenen Fenster DG Straßengiebel

Die 4 vorhandenen Fenster in der Giebelfassade im DG, werden nach dem Ausbau auf die allgemeine Tauglichkeit für eine Restauration untersucht. Genauere detaillierte Aussagen zur Restauration können erst nach Bergung der Fenster getroffen werden, es wird aber in jedem Falle versucht diese Fenster zu retten und restauriert wieder einzusetzen. Sollte sich herausstellen, dass die Substanz so stabil und tragfähig ist, dass eine Doppelverglasung in den alten Rahmen eingesetzt werden kann, wäre dies die angestrebte Variante,

da somit der Einsatz von einem neuen Innenliegenden Kastenfenster vermieden werden kann. Kann dieser Umgang mit der alten Substanz nicht die weitere Langlebigkeit wie gewünscht garantieren, wird in dem alten Rahmen nach seiner fachgerechten Säuberung und Instandsetzung eine Einfachverglasung eingesetzt. Die alten Scheiben sind leider nicht mehr vorhanden, zu undefinierter Zeit wurden die Scheiben entfernt und durch Bleche ersetzt. Also würden bei der Ausweichvariante normale neuzeitliche Scheiben, jedoch in historischer Verfahrensweise, eingekittet. Kann nur die Einscheibenverglasung realisiert werden, wird zusätzlich ein modernes innenliegendes, nach innen öffnendes, Fenster montiert. Dieses dann "neue" Kastenfenster würde dem historischen Anspruch von außen und dem notwendigen Wärmeschutz von Innen gerecht werden, soll aber nicht die unmittelbare Vorzugslösung sein, da sich von außen ein leicht verändertes Bild zeigen würde, denn ein Kastenfenster gab es hier nachweislich nicht.

Der Anstrich des Holzes wird ebenfalls in möglichst historischer Art und Weise erfolgen, wir werden keinen dispersionsanstrich oder ähnliches Material der heutigen gängigen Industrie benutzen. Es wird eine möglichst dem original entsprechende Leinölfarbe benutzt. Mit Unterstützung durch Restauratoren im Handwerk wird der Farbton sowie die wahrscheinliche Zusammensetzung der alten Farbe untersucht und dem Original weitestgehend nachempfunden.

2.5.2 restliche neue Windowelemente in wiederhergestellten Öffnungen

Alle Windowöffnungen in denen keine originalen Window erhalten sind werden in den Originalöffnungsmaßen, in Anlehnung an den alten Bestand, in einem neuen modernen "dänischen" Element ausgeführt. Alle Elemente werden wie damals üblich nach außen aufschlagend ausgebildet. Der Farbton, welcher noch einer genaueren Bestimmung unterzogen werden muss, wird dem Original so weit es geht angeglichen. Auf Grund des angestrebten Status der erhaltenswerten Substanz, ist es möglich von der neuen EnEV abweichend und die neuen Window als 2 Scheiben Verglasung umzusetzen. Würde oder müsste eine 3 Scheiben Verglasung montiert werden, wäre die äußere Erscheinung der Fassadenansicht durch die viel stärkeren Rahmenquerschnitte stark beeinträchtigt. Die Aufteilung und Gliederung der neuen Elemente richtet sich nach den vorhandenen Elementen im Straßengiebel.

2.6 Dachstuhl

2.6.1 Sicherung und Erhalt des Dachstuhls

Der Dachstuhl bleibt in seiner Struktur und Formgebung erhalten, nur partiell werden einige Sparren, Zangen oder Auflager getauscht oder durch fachgerechte Anlaschungen repariert. Alles was in seinem Tragverhalten nicht gestört ist, wird auch nicht verändert. Vereinzelt müssen Stiele unterstützt oder gewechselt werden. Die betrifft aber nur vereinzelt Gebinde. Der Gesamtreparaturbedarf liegt unter 15 %.

2.7 Dachdeckung

2.7.1 neue Dachdeckung in Anlehnung des mutmaßlichen originalen Vorbilds

Die neue Dachdeckung wird in der Vorzugsvariante ein grau farbiger Betonplanziegel (z.B.: Tegalit von Braas), durch die Verwendung eines solchen sehr modernen Ziegels, wird sehr klar gezeigt, dass die alte Dachdeckung zu 100 % nicht mehr vorhanden war und stellt einen sehr guten Kontrast zwischen der originalen und der neuen Substanz dar.

Sollte dies jedoch gegen das Prinzip der erhaltenswerten Substanz sprechen, ist auch eine Biberschwanzdeckung einsetzbar, jedoch impliziert die Verwendung von Biberschwänzen eine Vortäuschung nicht vorhandener erhaltenswerter Substanz und entspräche somit wohl weniger dem Sinne der "erhaltenswerten Substanz". Durch die Verwendung eines Planziegels stellt man in der Formsprache ein gleichfunktionales aber modern interpretiertes Material dar. Ebenso wird für die Zukunft der zeitliche Verlauf des Gebäudes sichtbar gemacht, es wird somit offensichtlich, dass die originale Dachdeckung nicht mehr vorhanden war.

Der restliche Dachaufbau folgt dem technischen Stand der heutigen Zeit. Unter dem Dachziegel wird eine klimaaktive Unterspannbahn verbaut, zwischen den Sparren folgt eine Zellulosedämmung. Neben den sehr guten Dämmeigenschaften im Winter, bildet die Zellulosedämmung auch einen sehr guten sommerlichen Wärmeschutz. Erforderlich ist die Zellulosedämmung jedoch vor allem durch den hervorragenden natürlichen konstruktiven Holzschutz durch das beinhaltete Borsalz wird der Lebensraum jeglicher Pilze oder sonstigen substanzschädigender Lebewesen auf natürliche Art und Weise nahezu unbrauchbar gemacht.

3. Anlage Bild



Abb. 1 Fassade von der Straße



Abb. 2 Initialen und Jahreszahl



Abb. 3 Süd-Ost Fassade



Abb. 4 Nord-Ost Fassade



Abb. 5 Nord-West Fassade

Weitere Bilder als Anlagen:

Auszug aus Landkarte von 1888 (Quelle: GeoPortal MV)

Auszug aus dem Güteradressbuch von 1928

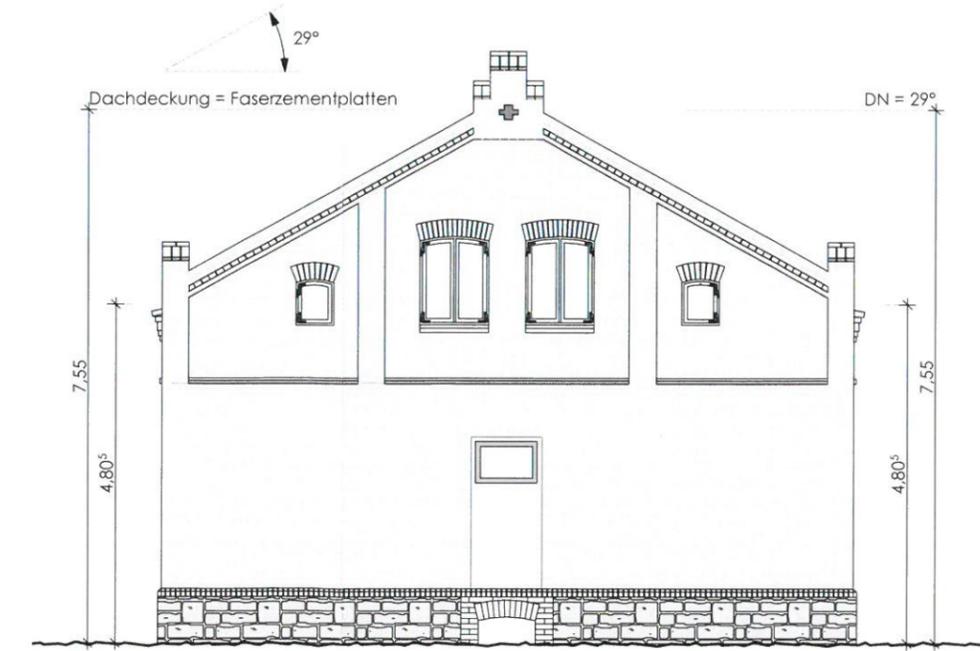
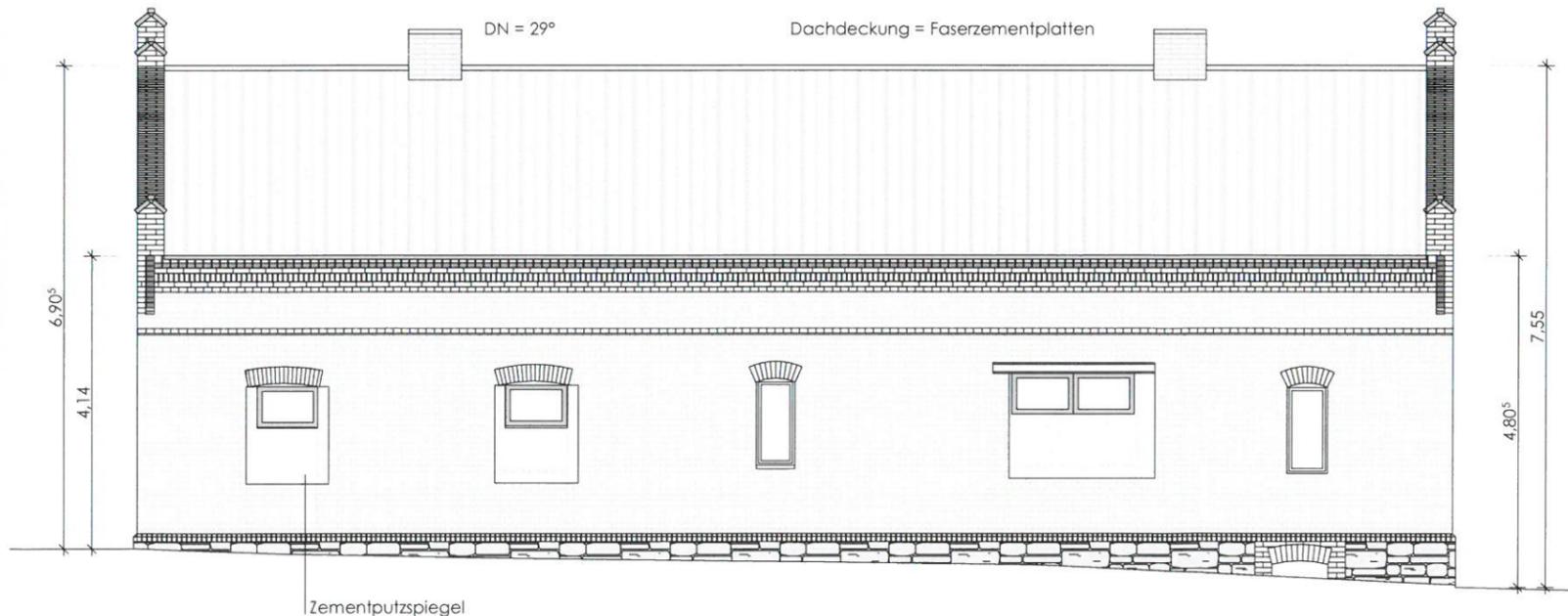
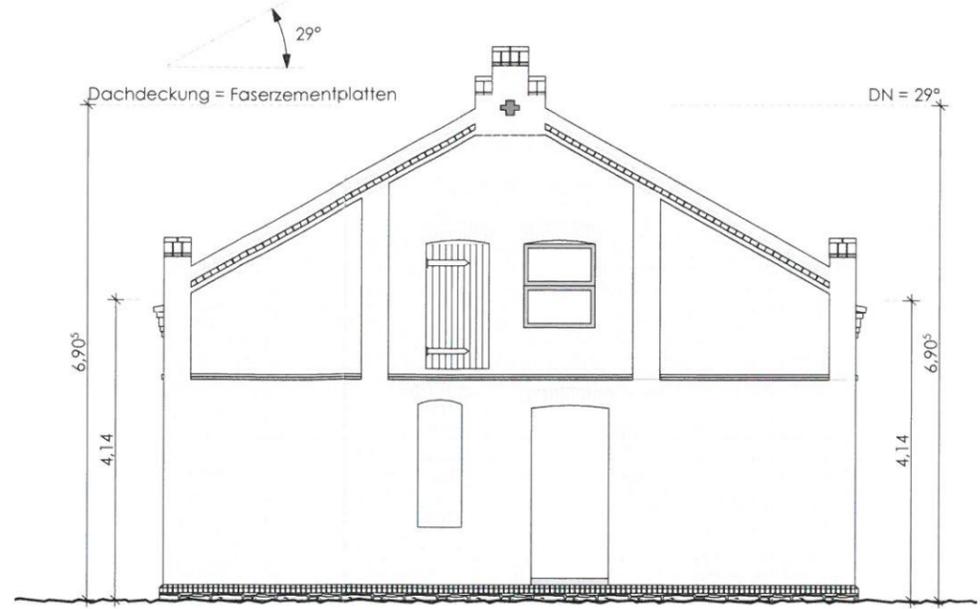
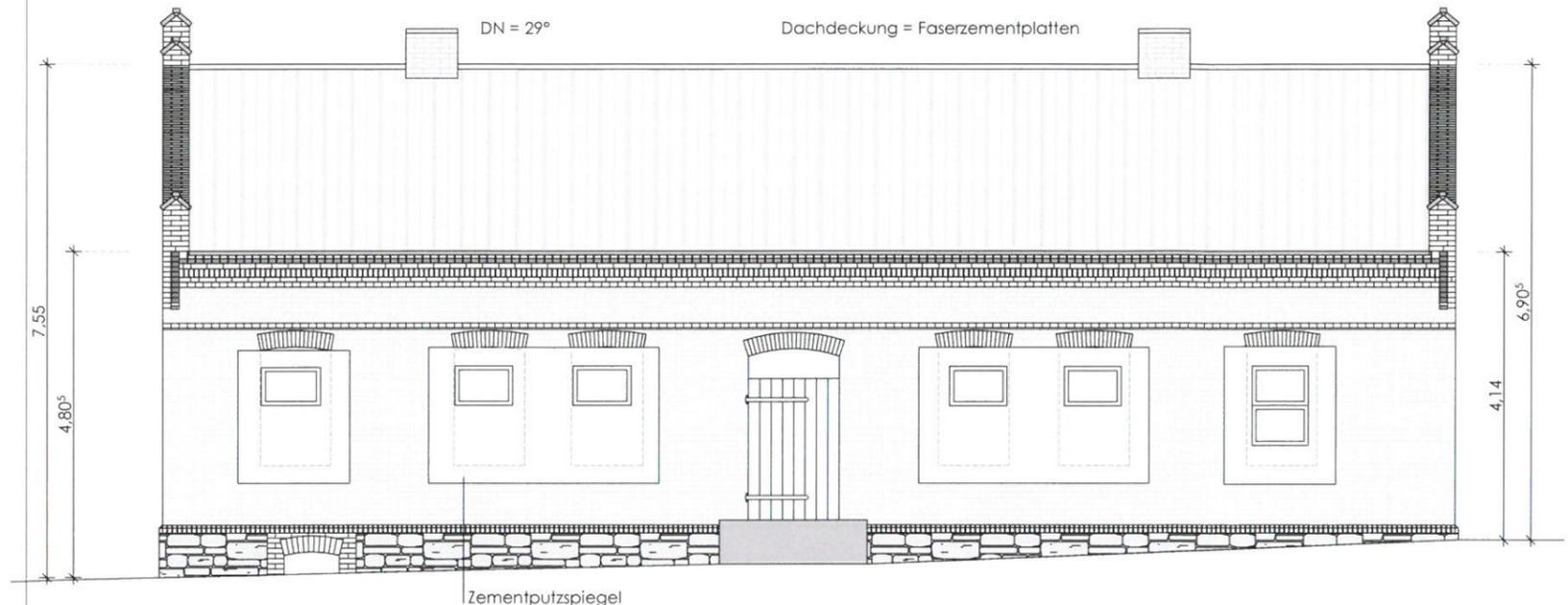
Blatt A der Volkszählung von 1900 / Anzahl und Bewohner des Hauses, sowie Haushaltsvorstand (F. Westphal)

Blatt B der Volkszählung von 1900 / Personalien des Haushaltsvorstandes (F. Westphal)

(Quelle Bild Volkszählung:

"Deutschland, Mecklenburg-Schwerin, Volkszählung 1900," database with images, FamilySearch

(<https://familysearch.org/ark:/61903/1:1:MVTD-7FV> : accessed 27 April 2016), Friedrich Westphal, Kletzin, Kletzin, Wismar; Mecklenburgisches Landeshauptarchiv, Schwerin (Mecklenburg State Archives, Schwerin); FHL microfilm 1,946,568.)

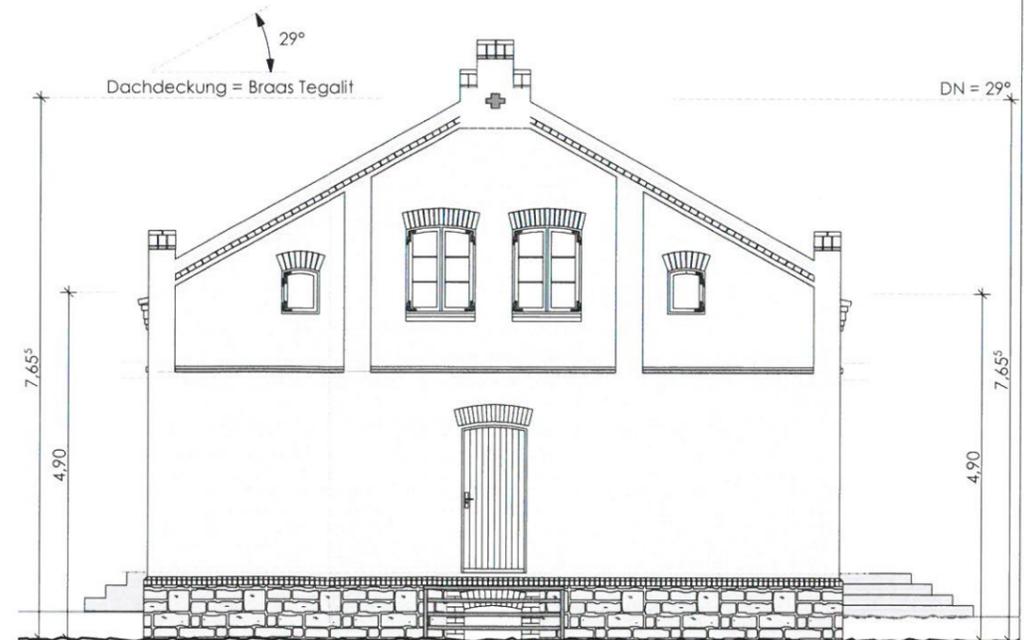
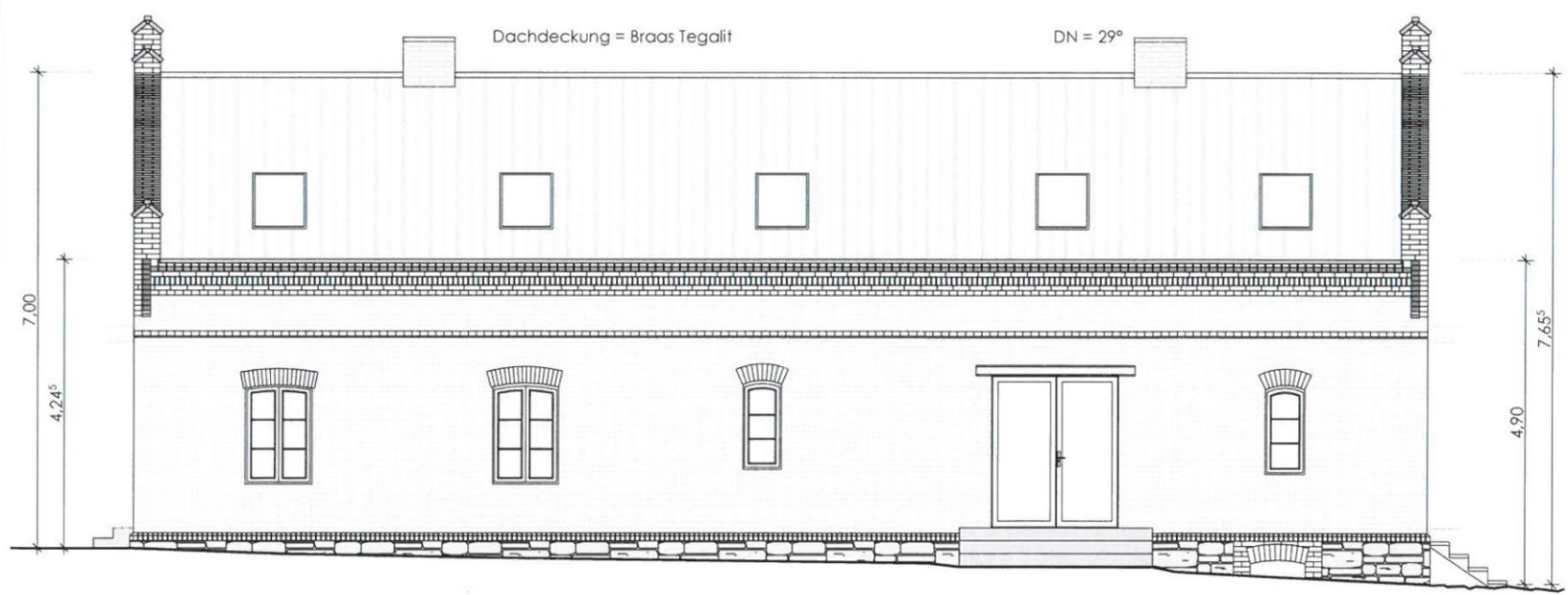
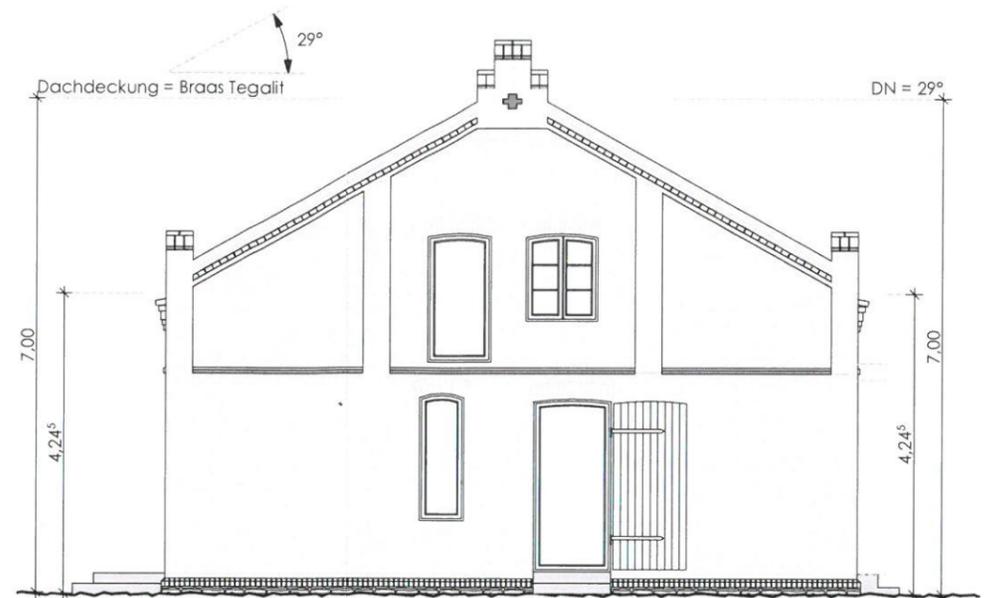
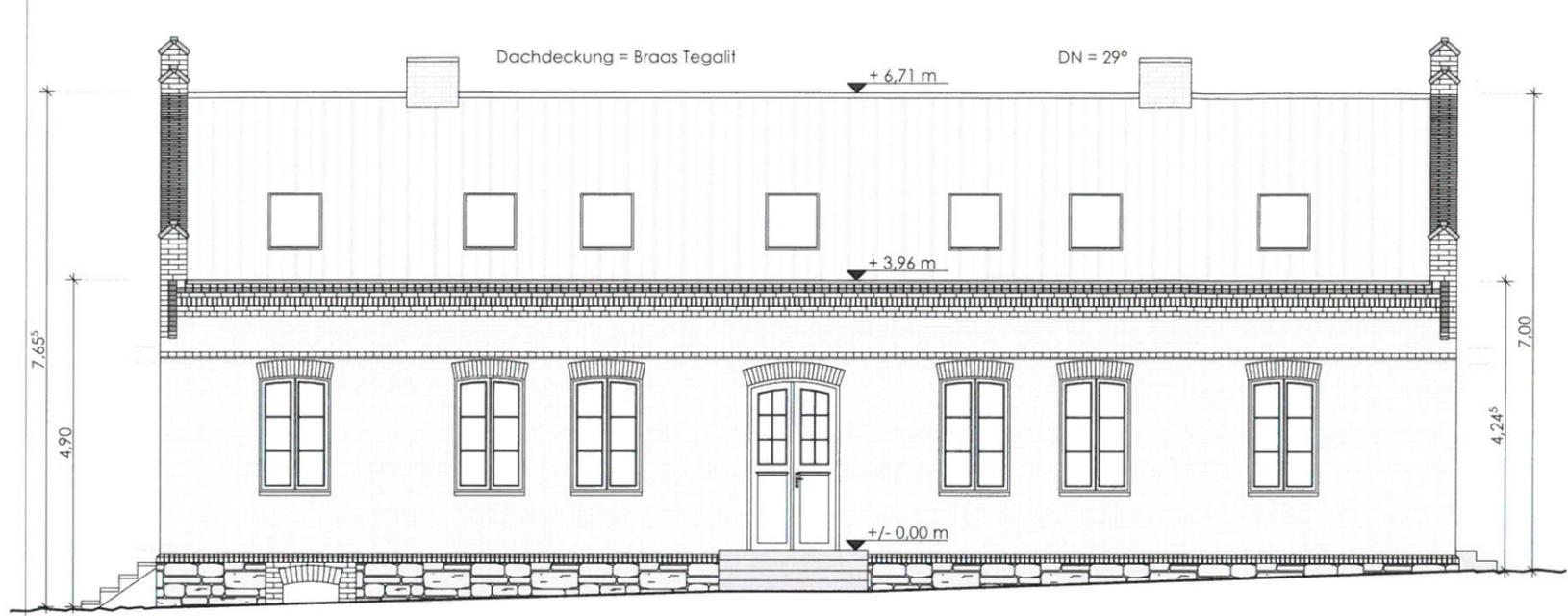


Ansichten Bestand



Unterschrift Bauherr:
A. Jonetat
Frank Zeidler

DATUM: 31.05.2016	Gemeinde: Dorf Mecklenburg Rur: 1	ARGE HEMPEL ARCHITEKTEN Scheuerstraße 3 23966 Wismar
GEZEICHNET VON: FRANK ZEIDLER	Stadt: Kletzin Rurstück: 8	
E-MAIL: f.zeidler@die-bauplaner.com	Grundstück / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 1 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	ZEIDLER / BEHRENDT BAUPLANUNG BOHRSTR.16 DORFSTRASSE 4 23966 WISMAR 23972 KLETZIN tel.: 03841 20 25 222 fax.: 03841 20 25 221 f.zeidler@die-bauplaner.com
MASSSTAB: 1:100 PLAN - NUMMER:	BAUHERR / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 4 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	
PLANINHALT: Ansichten	VORHABEN: Sanierung einer alten Hofstelle	
BAUANTRAG		



Ansichten nach der Sanierung



Unterschrift Bauherr:
A. Jonetat

DATUM: 31.05.2016	Gemeinde: Dorf Mecklenburg Rur: 1	ARGE
GEZEICHNET VON: FRANK ZEIDLER	Stadt: Kletzin	
E-MAIL: f.zeidler@die-bauplaner.com	Gemarkung: 130457 Kletzin Rurstück: 8	HEMPEL ARCHITEKTEN Scheuerstraße 3 23966 Wismar
MASSSTAB: 1:100	Grundstück / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 1 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	
PLANINHALT: Ansichten	BAUHERR / Anschrift: Anne Jonetat Frank Zeidler Dorfstrasse 4 23972 Dorf Mecklenburg / OT Kletzin	ZEIDLER / BEHRENDT BAUPLANUNG BOHRSTR.16 DORFSTRASSE 4 23972 KLETZIN tel.: 03841 20 25 222 fax.: 03841 20 25 221 f.zeidler@die-bauplaner.com
VORHABEN: Sanierung einer alten Hofstelle		
BAUANTRAG		