

Objektbeschreibung Gut Stapenhorst, Lengerich

Alle Angaben und Unterlagen zur Hofstelle, Gebäuden und baulichen Anlagen sind vom LWL-BLB sorgfältig zusammengestellt. Der LWL-BLB leistet jedoch für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt seiner Angaben zum angebotenen Objekt (wie z.B. Maßstabtreue, Flächenangaben usw.) keine Gewähr, ebenso wenig für die Richtigkeit der abgegebenen Unterlagen, z.B. Gutachten oder bauordnungsrechtliche Angaben. Interessenten sind angehalten, die bereitgestellten Informationen ggf. durch eigene Prüfungen zu verifizieren und die Möglichkeiten oder eigene Nutzungsplanungen selbstständig zu prüfen.

Allgemeines, Hof- und Lagebeschreibung

Die Hofstelle „Gut Stapenhorst“ liegt etwa 1.5 km nordöstlich des Stadtgebietes von Lengerich und etwa 650 m südöstlich der Autobahn A1. Neben der Hofstelle mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden gehören 2 Doppelwohnhäuser und 1 weiteres Wohnhaus (Stapenhorststraße 30, 32, 34, 36 und 38) zur Hofstelle.

Die Hofstelle wird aus östlicher Richtung über einen etwa 3m breiten asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser Wirtschaftsweg ist als ausschließliche Zufahrt ausgewiesen und als Privatweg für die verkehrsmäßige Erschließung Hofstelle vorgesehen. Der LWL behält sich ein Wegerecht vor, um eigene Forst- und Landwirtschaftsflächen zu erreichen.

Die Hofstelle umfasst ca. 2 ha Bodenfläche. Mit den Gebäuden ist eine Fläche von 3.890 m² überbaut. Die Gebäude weisen eine BGF von insgesamt 5.236 m² auf.

Die Hofstelle ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Hierzu ist der Betrieb einer Pumpenanlage erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über einen Hochbehälter der nahegelegenen LWL-Klinik. Diese Versorgung wird eingestellt. Die Sicherstellung der Frischwasserversorgung (Neuanschluss öffentl. Netz oder Errichtung von Trinkwasserbrunnen) ist Aufgabe des künftigen Erbbauberechtigten. Zudem verfügt die Hofstelle über eine übliche Erschließung mit Strom, Telefon und Glasfaser.

Neben der Hofstelle gehört zum Angebotsumfang, im geringem Umfang Gehölzflächen. Bei den Gehölzen handelt es sich vornehmlich um Hecken bzw. Eingrünung der Hofstelle, sowie Obstbäume. Bestehende ökologische Maßnahmen im Bereich der Hofstelle (s. Darstellung im Lageplan) sind durch den zukünftigen Erbbauberechtigten weiterzuführen.

Die Fläche der Hofstelle befindet sich im Außenbereich, die Bebaubarkeit von Flächen bzw. die Nutzung der Gebäude richtet sich nach § 35 BauGB.

Alle zu bewertenden Flurstücke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Landschaftsschutzgebiet-Teutoburger Wald von Tecklenburg bis Lengerich“ gemäß der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Tecklenburg, Rechtskraft seit 01.12.1963. Einschränkungen für die in Rede stehenden Flurstücke ergeben sich nicht. Zudem liegen sämtliche Flurstücke im Wasserschutzgebiet „Schollbruch“ und hier innerhalb der Zone III b.

Gebäudebeschreibungen (Auszug Verkehrswertgutachten)

Es liegt ein ausführliches Verkehrswertgutachten des öffentl. bestellten und vereidigten Agrarsachverständigen vor. Die Einsichtnahme ist im Laufe des Verfahrens möglich.

Nach Auskunft der Stadt Lengerich ist keines der Gebäude, die sich auf den zu bewertenden Flurstücken befinden, in der Denkmalliste der Stadt Lengerich eingetragen.

Der Gebäudeplan zur Hofstelle mit den Gebäudenummern ist Anlage der Ausschreibung.

1. Wohngebäude

Das Haupthaus (033) liegt auf dem Flurstück 79, zentral auf der Hofstelle. Hierbei handelt es sich um ein nicht unterkellertes (lediglich tlw. Kriechkeller) massiv errichtetes Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der ursprüngliche, nördliche Teil des Gebäudes ist ab etwa 1990 nach und nach vom bisherigen Erbbauberechtigten modernisiert worden. Der südliche Teil ist in den Jahren 1995/ 1996 errichtet worden. Das Haupthaus verfügt über 13 Zimmer, die in der Vergangenheit in Form eines betreuten Wohnens genutzt worden sind. Zum Großteil verfügen die Zimmer über eigene sanitäre Einrichtungen. Die sanitären Einrichtungen sind seit 2015 modernisiert worden. Zudem ist das Haupthaus mit Aufenthaltsräumen und einer Großküche ausgestattet. Die Heizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Das Gebäude verfügt über ein zweischaliges

Mauerwerk ohne Isolierung. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Tonpfannen eingedeckt. Das Dach ist nicht isoliert. Zum Dach gehören zwei Dachgauben vorderseitig und eine Dachgaube rückseitig. Die Entwässerung erfolgt über Zinkrinnen- und Fallrohre.

Die Wohnhäuser (128) und (129) bilden zusammen ein Doppelhaus. Die Wohneinheiten sind jedoch vollständig getrennt. Das Gebäude ist etwa 1956 in massiver Bauweise errichtet worden. Das Gebäude verfügt über einen Keller, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Beide Wohneinheiten verfügen über eine eigene Ölheizung inkl. Lagertanks. Beide Wohnhäuser sind grundlegend sanierungsbedürftig. Zum Teil sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Beide Wohneinheiten sind unbewohnt und im vorhandenen Zustand nicht bewohnbar.

Die Wohnhäuser (130) und (131) bilden zusammen ein Doppelhaus und sind 1972 in massiver Bauweise errichtet worden. Beide Gebäude sind voll unterkellert, verfügen über ein Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Die Bauweise und der Ausstattungsstandard der des Wohnhauses (131). Dem Baujahr entsprechend sind auch diese Gebäude als zweischaliges Mauerwerk ohne Isolierung errichtet worden. Auch das Dach, das aus einer Holzkonstruktion mit Zementpfannen besteht, ist nicht isoliert. Beide Wohneinheiten verfügen über eine Ölzentralheizung. Beide Wohnhäuser waren bis zur Aufgabe der Nutzung durch den Erbbauberechtigten bewohnt.

Beim Wohnhaus (132) handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches ebenfalls 1972 errichtet worden ist. Das Gebäude ist zuletzt als Aufenthaltsraum genutzt worden. Die Bauweise entspricht der Bauweise der Wohnhäuser (130/131). Die oberste Geschossdecke ist geringfügig mit etwa 4cm Styrodur gedämmt. Das Dach ist in Teilen schadhaft aufgrund fehlender Firstpfannen. Größerer Sanierungsstau ist nicht erkennbar.

Die Wohnflächen der einzelnen Wohnhäuser betragen:

Bezeichnung Wohnfläche

Haupthaus (033) 619 m²

Wohnhaus (128) 103 m²

Wohnhaus (129) 106 m²

Wohnhaus (130) 111 m²

Wohnhaus (131) 110 m²

Wohnhaus (132) 143 m²

2. Wirtschaftsgebäude, überwiegend ungenutzt (Auszug Verkehrswertgutachten)

Der Speicher (201) befindet sich südwestlich des Haupthauses und ist ursprünglich 1840 in Fachwerksbauweise errichtet worden. Lediglich ein geringer, untergeordneter Teilbereich ist unterkellert. Das Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt des Ortstermins als Büro genutzt worden. Ein Bad und eine Küche befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Das Obergeschoss wird aktuell als Abstellraum genutzt. Das nicht isolierte Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude „Ställe und Wohnung“ (200) ist weitgehend ungenutzt. Lediglich im westlichen Teil des Gebäudes sind, vermutlich um 1995, im Erd- und Dachgeschoss Wohnraum für insgesamt 5 Bewohner mit einem Gemeinschaftsbad geschaffen worden, die lediglich zum Teil noch genutzt wurden. Hier ist von einem einfachen Ausstattungsstandard auszugehen. Die Wohnflächenberechnung ist dem Anhang zu entnehmen. Die Heizung erfolgt über die Ölzentralheizung des Haupthauses. Der übrige Teil des Gebäudes besteht im Wesentlichen aus einem alten Rinderstall. Es ist ein massiv errichtetes Gebäude mit innenliegendem Holzständerwerk und teilweise massiven Innenwänden. Die Decke zum Dachgeschoß besteht zum Teil aus einer Holzbalkendecke mit Balkenauflage und zum Teil aus Beton. Stalleinrichtung und Bodenbeläge in Form von Betonspaltenböden sind teilweise noch vorhanden.

Beim Bauteil „Sozialräume“ (201) handelt es sich um ein massiv errichtetes eingeschossiges Gebäude mit abgetrenntem Dachgeschoss und einer Ausstattung als Sozialräume. Die Böden und teilweise die Wände sind gefliest. Einfache Installation in Form von WCs, Handwaschbecken und Stiefelwaschbecken sind vorhanden. Das Dachgeschoss ist abgetrennt durch eine Beton- oder Hohlsteindecke.

Bei dem Gebäude „Kuhstall“ (205) handelt es sich um einen Boxenlaufstall zur Haltung von Milchkühen mit angeschlossener Pasteurisierung. Der Kuhstall wird seit ca. 2013 nicht mehr genutzt. Über die Funktionsfähigkeit der noch vorhandene Melktechnik kann keine Aussage gemacht werden. Die Maße der vorhandenen Liegeboxen sind für heutige Verhältnisse sehr klein. Das Gebäude besteht aus einer Stahlkonstruktion mit verbretterten Außenwänden und einer Dacheindeckung in Form von Eternitplatten mit Firstlüftung. Das Gebäude ist zum größten Teil unterkellert.

Das Bauteil „Scheune“ (206) besteht aus einem Holzständerwerk auf Betonpunktfundamenten. Mit innenliegenden Holzstützen ist das Gebäude in verschiedene Gefache unterteilt, die zum Teil von außen zugänglich und auch befahrbar sind. Die Außenwände bestehen durchweg aus Holzrahmen mit einfacher Holzverschalung. Das Gebäude verfügt über eine Satteldachkonstruktion aus Holz, das mit Beton- oder Tonpfannen eingedeckt ist. Der Boden besteht aus roh und glatt abgeriebenen Beton. Das Gebäude ist nutzbar zur Lagerung und zur Maschinenunterstellung. Das Dachgeschoss ist zum Teil abgetrennt. In einem Teil des Gebäudes befindet sich ein Kühlhaus und eine alte ungenutzte Getreidelagerung in Form von Holzhochsilos mit Elevatoren, Schnecken, etc. Über die Funktionsfähigkeit der noch vorhandene technischen Anlage kann keine Aussage gemacht werden.

Das Gebäude „Wagenremise und Werkstatt“ (207) besteht aus zwei Bauteilen. Zum einen ein massiv errichtetes Werkstattgebäude mit Kalksandsteinaußenmauern. Die Dacheindeckung besteht aus Wellfaserzementplatten. Der Boden besteht aus roh abgeriebenem Beton. Der Gebäudeteil ist nutzbar als Werkstatt oder Lager bzw. Maschinenunterstand. Der übrige Gebäudeteil besteht aus einer höheren Wagenremise aus einem Holzständerwerk auf Punktfundamenten und einer Dacheindeckung aus Wellfaserzementplatten. Das Gebäude ist hofinnenseitig offen und im Obergeschoss rundum verschalt. Dieser Teil verfügt über eine rückwärtige und giebelseitige Außenwandholzkonstruktion mit einfacher Holzverschalung. Das Gebäude ist nutzbar als Kaltlager und zur Unterstellung von Maschinen und Geräten. Es hat insgesamt vier Gefache.

Bei der „Remise“ (210) handelt es sich um eine hofinnenseitig offene, mit einem Schirmdach errichtete Halle. Die Remise besteht aus einer Holzkonstruktion mit ca. 2,0 m hohen Betonaußenwänden, die oberhalb mit einer Holzverschalung versehen sind. Das Gebäude eignet sich aufgrund seiner Bauweise für die Nutzung als Kaltlager bzw. Maschinenunterstand.

Die Garagen (135 und 136) befinden sich auf dem Flurstück 81. Die Doppelgarage 135 kann den Wohnhäusern 128 und 129 und die Dreifachgarage den Wohnhäusern 130-132 zugeordnet werden. Die Dreifachgarage 136 hingegen kann der Nutzung durch die Wohnhäuser 130, 131 und 132 zugeordnet werden. Bei den Garagen handelt es sich um einfache Betonfertiggaragen zur Unterstellung von PKW.

Neben den Gebäuden befindet sich eine Fahrsiloanlage und zwei kleinere, alte Güllebehälter aus Beton auf der Hofstelle.