

## Schloss Hohendorf

### Umbau und Sanierung eines Hotels zu einem Wohngebäude mit Bibliothek und Saal

#### Ausbau

##### Außenwände

Die Außenwände der Erd- und Obergeschosse bestehen aus verputztem Ziegelmauerwerk. Im Verlauf der Sanierung erfolgt ein Neuanstrich der Fassade mittels diffusionsoffener Silikatfarbe in weißen oder blauweißen Farbtönen. Die Fassadenfarbe erfolgt in Detailabstimmungen mit dem örtlichen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. Im Sockelbereich werden die bestehenden Außenwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit nachträglich nach den geltenden Normen abgedichtet.

##### Innenwände

Die Trennwände in den Keller,- Erd- und Obergeschossen bestehen aus Ziegelmauerwerk, das beidseitig verputzt ist. Die Badezimmerwände sind als Metallständerleichtwände ausgeführt und bleiben im Bestand erhalten. Die geplanten Abstellräume im Kellergeschoss werden mit Holzprofilbrettern ausgeführt. Bei Bedarf werden schadhafte Innenwände im Keller- und Erdgeschoss nachträglich gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach den geltenden Normen abgedichtet. Bei eventuell auftretenden statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Unstimmigkeiten werden diese entsprechend der geltenden Normen nachgerüstet. Die Trennwände im Dachgeschoss bestehen aus einer beplankten Holzständerkonstruktion. Die Innenwände werden glatt gespachtelt und mit Malervlies tapeziert. Anschließend erfolgt ein Anstrich in weiß oder in hellen Tönen. Die neuen Grundrisse werden entsprechend Trockenbauweise ausgeführt. Erforderliche Öffnungen im Bestandsmauerwerk werden gemäß Statik hergestellt.

##### Decke über dem Kellergeschoss

Die bestehende Kellergeschossdecke ist als verputztes Kreuzgratgewölbe ausgebildet. Im Verlauf der Sanierung werden schadhafte Bereiche fachgerecht aufgearbeitet.

##### Decke über dem Erdgeschoss und über dem 1. Obergeschoss.

Die bestehenden Decken sind als Holzbalkendecken ausgebildet, die entsprechend der brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen, unterseitig mit Gipskarton beplankt werden. Im Verlauf der Sanierung werden diese glatt verspachtelt und mit einem Anstrich entsprechend der Wandfarbe BZW Farbkonzept versehen.

#### Dachkonstruktion / Trockenbau im Dachbereich

Die bestehenden Dachkonstruktionen des Sattel- und Walmdachs bleiben erhalten. Lediglich die schadhafte Regenfallleitungen, Dachrinnen und die mit Holz verkleideten Traufgesimse werden entfernt und in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege neu konstruiert und ausgeführt. Zur Ausführung kommt ein Traufgesims mit einer profilierten Stirn sowie einem profilierten Unterschlag. Alle, die Dachhaut durchdringenden Objekte wie beispielsweise Dachabläufe und Rohrentlüfter werden fachgerecht, abgedichtete Anbindung an die bestehenden Dachkonstruktionen überprüft. Ebenso fachgerecht werden die Anschlüsse an alle aufgehenden Bauteile kontrolliert und entsprechend der geltenden Normen überarbeitet. Die Schäden an den Turmzinnen werden beseitigt und entsprechende Bereiche erneuert.

#### Treppenhaus

Die Erschließung der einzelnen Einheiten in den Obergeschossen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus aus der damaligen Bauzeit.

Der Fußboden sowie die Tritt- und Setzstufen der Stahlbeton-Treppen erhalten Fliesen aus Feinsteinzeug im Warenwert von 30 € als Belag und als Sockelfliesen. Elastische Fugen werden an allen erforderlichen Stellen angeordnet.

#### Fenster, Terrassentüren und Haustür

Die Fenster, die Terrassentüren und die Haustüren bestehen aus Holz und erhalten im Verlauf der Sanierung einen neuen Anstrich, passend zur Fassade. Bei schadhafte Elementen muss die Wirtschaftlichkeit zwischen einem Neubau und der Restaurierung/Sanierung herausgestellt und gegenübergestellt werden. Die Fenster sind zweiflügelig mit Drehbeschlägen als Stulp ausgebildet, zusätzlich mit einem zu öffnenden Oberlicht.

Alle Fenster und Terrassentüren erhalten abschließbare Oliven. Die Außen-Sohlbänke sind verputzt und werden farblich an die Fassadenfarbe angepasst. Sonnenschutzanlagen sind nicht geplant. Die Fenster und Fenstertüren im Turmbau werden entsprechend der Ansichten erneuert und ergänzt.

#### Wohnungseingangstüren / Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren und die Wohnungseingangstüren haben glatte, überfällte Türblätter mit Futter und Bekleidung aus Holzwerkstoffen und werden weiß lackiert. Die Wohnungseingangstüren erhalten jeweils ein Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln. Die Wohnungsinnentüren haben je ein Buntbartschloss und einen dazu je 1 passenden Schlüssel. Eine Schließanlage für das gesamte Gebäude (Haustür, Abstellraum, Wohnungstür) ist geplant. Die Drückergarnituren bestehen aus Edelstahl nach Bemusterung. Die Umfassungszargen sind aus Holzwerkstoff und werden ebenfalls weiß lackiert. Die bestehenden Türen werden entsprechend der Neuen aufgearbeitet oder nachgebaut.

#### Bodenbeläge

In jedem Geschoss der Treppenhäuser, in den Hausfluren sowie in allen Bädern und Küchen/Küchenbereichen werden Steinzeug-Bodenfliesen Warenwert 30,00 €/m<sup>2</sup> fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt.

Sockelfliesen mit einer Höhe von 6 cm werden im Raumumfassungsbereich verlegt. In den Bädern wird eine fachgerechte Abdichtung unterhalb der Bodenfliesen ausgeführt. Versiegelungen aus elastischem Sanitärsilikon werden im Bereich von Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich an allen erforderlichen Stellen angeordnet. Materialpreis (brutto) der Bodenfliesen: bis 30,- EUR/qm aus unserem Ausstattungsprogramm. Die Wohn- und Schlafräume sowie die Wohnungsflure und Abstellräume (soweit vorhanden) erhalten Fertigparkett in Eiche mit Holz-Fußleisten nach Wahl des Bauherren. So auch die Flure, die zu den einzelnen Einheiten führen. Messingschienen werden als Trennung zwischen Bodenbelägen verschiedener Art verwendet.

#### Fliesenarbeiten - Wandfliesen

Die Wandfliesen im Bereich des WCs und des Waschtisches werden nach Erfordernis ca. 1,25 m -1,50 m hoch gefliest und wie eine Art „Fliesenschal“ nur im Bereich der jeweiligen Objektes angeordnet. Die übrigen Innenwände werden glatt gespachtelt und mit Malervlies tapeziert. Anschließend erfolgt ein Anstrich in weiß oder in hellen Tönen. Die Duschbereiche werden 2,00 m hoch auf einer fachgerecht ausgeführten Abdichtung gefliest. Der Fliesenspiegel in der Küche wird ca. 0,60 m hoch, ab der

Arbeitsplatte, gefliest. Alle verlegten Fliesen werden sauber verfugt. Als Wartungsfugen werden Versiegelungen aus elastischem Sanitärsilikon im Bereich von Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich an allen erforderlichen Stellen angeordnet. Materialpreis (brutto) der Wandfliesen: bis 30,- EUR/qm aus unserem Ausstattungsprogramm.

#### Wand-/Deckenbehandlung

Die Decken werden glatt verspachtelt und erhalten einen zweifachen offenporigen Anstrich in weiß oder in hellen Tönen. Die Innenwände werden glatt gespachtelt und mit Malervlies tapeziert. Anschließend erfolgt ein Anstrich in weiß oder in hellen Tönen.

#### Küchen

Die dargestellten KÜcheneinrichtungen sind beispielhafte Anordnungen. Küchengeräte und Möbel sind nicht enthalten. Die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität werden entsprechend den Objekten eingebaut. Änderungen in der Anordnung sind bis Ausführungsbeginn des Umbaus möglich.

#### TECHNISCHER AUSBAU

##### Aufzugsanlage

Für die barrierefreie Erschließung der Obergeschosse ist eine Aufzugsanlage geplant. Nach einigen historischen Befunden wird der Aufzug nicht direkt im Treppenhaus, sondern angrenzend am Treppenraum, in den ehemaligen WC-Bereichen, angeordnet. Die Eingangsdiele bleibt, frei von neuen Baukörpern, in der bestehenden Grundrissstruktur erhalten.

##### Heizung

Zum Einsatz kommt die vorhandene Gaszentralheizung. Alle Räume sind mit Heizkörpern unter den Fenstern ausgestattet. Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper angebracht.

##### Wasserversorgung

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, zentraler Speicher und Zirkulationen.

## Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden komplett unter Putz ausgeführt und entsprechend heutigen Standards nachgerüstet. In der Normalausstattung sind Schalter und Steckdosen im Einheitlichen Programm (z. B. Busch-Jäger Duro 2000SI) in weiß.

Weiterhin in der Elektroinstallation sind enthalten:

- Zählerschränke mit allen erforderlichen Bauteilen, wie Hauptschalter, Schutzschalter und Sicherungsautomaten
- Klingelanlagen inkl. Läutwerk und Gegensprechanlage
- die Zuleitung für den Elektroanschluss der Heizungsanlage
- Erdungsanlage mit Potentialausgleich nach geltenden Normen
- Elektroanschluss für die Aufzugsanlage
- Rauchwarnmelder werden gemäß der geltenden LBauO Mecklenburg - Vorpommern in allen erforderlichen Räumen einer Wohnung montiert.

Die Standard-Elektroinstallationen in den einzelnen Räumen wie folgt:

Wohnungsflur: 1 Ausschalter (in Abhängigkeit von Flurgröße ggf. stattdessen 2 Wechselschalter), Deckenauslass für Deckenleuchte, 1 Steckdose,

Klingel-Läutwerk, Rauchwarnmelder, Gegensprechanlage

Bad: Serienschalter, Deckenauslass für Deckenleuchte,

Wandauslass für Wandleuchte, 3 Schuko-Steckdosen

Küche: Serienschalter mit 1 Schuko-Steckdose als Kombination

Schalter-Steckdose, Deckenauslass für Deckenleuchte,

Wandauslass für Wandleuchte, 4 Schuko-Steckdosen, je 1

Steckdose für Geschirrspülautomat, Kühlschrank,

Wrasenabzug, 1 Geräteanschlussdose für E-Herd

Deckenleuchte, 1 Deckenleuchte

Flur Abstellraum (außerhalb der Wohnung):

2 Taster, Deckenauslässe für Deckenleuchten gemäß DIN

Sanitärinstallationen

Die bestehenden Sanitärobjekte werden komplett entfernt und durch Materialien namhafter Markenhersteller, wie z.B. DURAVIT, ersetzt. Die barrierefreien Wohnungen erhalten eine behinderten- und altengerechte Ausstattung mit entsprechend angeordneten Griffen und hochklappbaren Armlehnen.

Standardausstattung

Duschen: Flache Duschtassen mit Bodenablaufgarnitur aus Kunststoff, Aufputz-Brausebatterie verchromt, Handbrause mit Wandstange und Brauseschlauch verchromt, Ganzglasduschabtrennung

WC: Wand-WC-Anlage mit Vorwandmodul, Sanitärfarbe weiß, WC-Sitz mit

Metallscharnieren, Schallschutz-Set, WC-Drückerplatte weiß mit

Bedienung vorn und wassersparender 2-Mengen-Betätigung

Waschtisch: Einzelwaschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Breite: 60 cm,

Sanitärfarbe weiß, Befestigungssatz, Röhrensiphon, Eckventile und Schubrosetten, Waschtischeinhebelmischer verchromt mit Exzentergarnitur, Wandspiegel Küche: Zu- und Abfluss für eine Geschirrspülmaschine und eine Einbauspüle

Grundsätzlich werden alle Fachplanungen wieder der Brandschutznachweis, HSL- und Elektroplanung eingehalten und fachgerecht umgesetzt und ausgeführt.

Sonstiges

Baustelleneinrichtung

- Bauzaun umlaufend,
- Sicherungsmaßnahmen wie Videoüberwachung,
- Baucontainer für Bauleitung und Mitarbeiter
- Werkzeugcontainer
- Schuttrutschen, Container für Trennsysteme
- Rüstung

Inventar

Inventar und Möbel umlagern und in einer trockenen Halle für die Dauer der Bauzeit trocken lagern,

Kücheninventar / Ausrüstung einem Verwerter vorstellen und Angebot zur Verwertung einholen, wenn kein Verkauf erfolgt, ist das Inventar mit umzulagern und im Laufe der Bauzeit in Absprache mit Dr Kahl zu verwerten, eine Wiederverwendung im Schloss ist nicht geplant

Abbruchmaßnahmen

Entfernen aller losen und sanierungsbedürftigen Putze und Putzstellen im Innen und Außenbereich

Entfernen aller Sanitäranlagen / Bäder / inkl. Fliesen und Einbauten

Entfernen aller Boden- Treppenbeläge / Wandbeläge / Wandverkleidungen

Herstellen aller notwendigen Wanddurchbrüche, Bodenöffnungen und Ausbau aller notwendigen Deckenabhängungen

Mauerwerk trockenlegung

Trockenlegung durch Injektionsverfahren / Verpressung der Wände im EG

Horizontale Sperrung (Schwarzanstrich, Noppenbahn) umlaufend am Gebäude bis 1,40 m tief

Eingangsbereich

Entfernen der Deckenabhängung

Herstellen der Stuckdecke im Eingangsbereich so weit wie möglich

Repräsentable Gestaltung des Eingangsbereiches unter Anlehnung an historische Vorbilder

Vorhandene Lüftungsanlage ist auszubauen.

Die im Brandschutznachweis geplante Lüftungsanlage für den Brandfall wird ggf. durch eine Sprinkleranlage ausgetauscht.

#### Schornsteinanlage

Die Schornsteinanlage wird gemäß der Planung des Architekten ausgeführt.

#### Um- Neubau

Herstellen der geplanten Apartments, der Bibliothek und Kaminzimmers, des Cateringbereiches inkl. aller Trennwände massiver Bauweise KS oder in Leichtbauweise / Ständerwerk doppelt beplankt inkl. Dämmung entsprechend der Planung

Prüfen und neu Einstellen aller Fensterelemente

#### Dachreparatur und Reinigung

- Reinigen der Dachflächen und Dachflächenprüfung
- Reparatur von Defekten und Lekagen

#### Dachflächenentwässerung

Hierzu werden Lösungsansätze durch den Architekten und die Bauleitung der NBVG mbH gemeinsam ausgewertet und ausgeführt. Ziel ist es hier, für die Fenster im DG die Brüstungshöhe zu verringern und eine charmante Lösung im Wohnbereich zu erreichen.

#### Aussenanlagen

Unter allen im übergeben Plan neu anzulegenden Geh-, Park- und Fahrflächen werden Frostschutz- und Schottertragschichten verlegt und anschließend mit Ostseekieseln oder Splitt belegt. Im Übergangsbereich aller neu angelegten Verkehrsflächen zu den Vegetationsflächen werden Mähkanten (Rasenkanten) angeordnet. Die bestehenden Vegetationsflächen werden vertikutiert und bei Bedarf mit neuer Rasensaat verfeinert und aufgearbeitet. Jede Wohneinheit erhält einen Stellplatz mit Ausführung Rasengitterstein wie im Lageplan dargestellt.