

Gebäude: Herrenhaus
Stand: 12.10.2023
Planstand: 22.08.2023 + 11.10.2023
Gebäudeklasse: 3
GF / BGF: 800 m² / 2.455,3 m²
Geschosse: UG (Souterrain), EG, OG, DG (nicht ausgebaut)

Bauvorhaben

Gut Rantzeu
Gemarkung Rantzeu
Flur 3,7 / Flurstücke: 21/6, 21/11, 21/11
Grundstücksgröße 128.371 m²

Bauherr

Gut Rantzeu GmbH & Co KG
Im Kossau-Grund 1
24329 Rantzeu

Planung und Koordination

Urbansky Architekten
PartGmbH Schröder & Schröder
Winsstraße 12
10405 Berlin

Kurzbeschreibung Herrenhaus

Das heute existierende Gebäude wurde in unterschiedlichen Bauepochen (Renaissance, Barock, etc.) errichtet. Die letzte Teilsanierung 2010 hat der Erscheinung und der Substanz des Schlosses stark geschadet und muss in vielen Bereichen nochmals wiederholt werden.

Die alte Raumstruktur wird weitestgehend beibehalten, die Raumausprägung wird der ehemaligen Nutzung als Schloss gerecht. Das Gebäude wird künftig als Hotel genutzt.

Durch die zentrale Heizzentrale auf dem Areal wird der aktuell als Heizungsraum genutzte Gewölberaum wieder einer attraktiven und aufwertenden Raumnutzung zugeführt.

Alte Wände aus Holzfachwerk werden mit den heute erforderlichen Eigenschaften wie Schallschutz und Brandschutz additiv ertüchtigt.

Die alte Substanz wird, soweit es mit dem neuen Hotelkonzept vereinbar ist, nicht entfernt, sondern im Sinne des Denkmalschutzes konserviert.

Ziel ist eine nachhaltige und denkmalgerechte und der Schleswig-Holsteinischen Baukultur gerecht werdende Materialität und Ausführungsart.

Die alten Holzdecken werden beibehalten, aufgrund der erforderlichen Abhängung der Decken (Verzüge von Medien, Brandschutz), sind sie nicht sichtbar.

Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Dachräume werden nicht als Aufenthaltsräume genutzt.

Trassen für Lüftung und ELT im Dachgeschoss und im Fußbodenaufbau lassen alle technisch notwendigen Medien optisch verschwinden.

Das Gebäude wird durch einen innen liegenden Aufzug sowie durch entsprechende Raumflächen und Türbreiten barrierefrei hergestellt.

Neue und sichtbare Erweiterungen oder Ergänzungen erfolgen denkmalconform, harmonisch und konsequent in Anlehnung an den historischen Bestand.

Inhalt

Kurzbeschreibung Herrenhaus.....	1
A. Vorbemerkungen.....	3
a. Plangrundlage.....	3
b. Historie und gegenwärtige Erscheinung.....	4
1. Bestand	5
1.1. Konstruktion	5
1.2. Bestandskonstruktion Zustand	6
1.2.1. Schadensbilder nach Geschossen.....	6
1.2.1.1. Souterrain	6
1.2.1.2. Hochparterre	8
1.2.1.3. 1. Obergeschoss	9
1.2.1.4. Dachgeschoss.....	10
1.2.1.5. Holzbalkendecken	10
1.2.1.6. Dachtragwerk	11
1.2.1.7. Wände.....	11
1.3. Nicht konstruktive Bauteile	13
1.3.1. Außenfenster	13
1.3.2. Fenstertypen.....	14
1.3.2.1. Souterrain	14
1.3.2.2. 1.Obergeschoss	14
1.3.2.3. 2.OG	15
1.3.3. Außentüren.....	15
1.3.3.1. Eingangssituation Ost	15
1.3.3.2. Eingangssituation Süd.....	16
1.4. Nicht konstruktive Bauteile Zustand.....	17
1.4.1. Außenfenster	17
B. Maßnahmen des barrierefreien Bauens.....	18
C. Baubeschreibung (in Anlehnung an die DIN 276)	19
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	19
310 Baugrube	19
320 Gründung.....	19
321 Baugrundverbesserung	19
322 Flachgründung	19
323 Tiefgründungen	19
325 Bodenbeläge	19
326 Bauwerksabdichtung	19
327 Dränagen	20
330 Außenwände	20
331 tragende Außenwände	20
332 nichttragende Außenwände.....	20
333 Außenstützen	20
334 Außentüren und -fenster	20
335 Außenwandbekleidung außen.....	21
336 Außenwandbekleidung innen	21
338 Sonnenschutz	22
340 Innenwände.....	22
341 Tragende Innenwände	22
342 Nichttragende Innenwände.....	23
343 Innenstützen	23
344 Innentüren und -fenster	23
344.1 Hotelzimmertüren.....	24

344.2 Doppeltür als Hotelzimmer-Trennung.....	26
345 Innenwandbekleidungen	26
350 Decken.....	27
351 Deckenkonstruktionen.....	27
352 Deckenbeläge	35
354 Deckenbekleidungen.....	36
355 Treppen.....	36
360 Dächer	36
361 Dachkonstruktionen mit Deckungen	36
362 Dachfenster / Dachöffnungen.....	36
363 Dachbeläge.....	36
369 Dächer, sonstiges.....	37
370 Infrastrukturanlagen	37
380 Baukonstruktive Einbauten.....	37
381 Schornstein	37
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	37
391 Baustelleneinrichtung.....	37
392 Gerüste	37

A. Vorbemerkungen

a. Plangrundlage

Gut Rantzau wird projektiert als Hotelangebot mit insgesamt 134 Einheiten, bestehend aus 27 Hotelzimmern, Suiten und Co-Living-Hotelzimmern sowie 107 Ferienwohnungen im Hotelbetrieb. Insgesamt sehen die Planungen eine Bettenkapazität von 292 vor.

Folgende Regelwerke werden u.a. bei der Planung berücksichtigt:

- Bauordnung SH, Stand 06.12.2021
- Beherbergungsstättenverordnung SH, Stand 22.03.2022
- VVTB SH, Stand April 2021
- Garagenverordnung – GarVO SH, Stand 22.04.2020

→ Folgende Planungen / Gutachten liegen dem Konzept zu Grunde und werden mit diesem Sanierungskonzept als Anlage übergeben.

- Holzschutzgutachten Büro Dr. Peylo Stand 17.03.2022 und 23.05.2022
- Untergrund- und Gründungserkundung Gut Rantzau des Büro IGB vom 16.11.2018
- Bindungsplan / Befunddokumentation und Ergebnisbericht des Büros winterfuchs, August 2022
- Vorstatik des Büro WTM engineers Stand 28.04.2022
- Aussage zu Gründungslasten des Büro GSB GrundbauINGENIEURE GmbH
- Wärmeschutzkonzept von MBBM, 11.05.2022
- Konzept Bauakustik Herrenhaus von MBBM, 24.11.2022

Es werden die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes innerhalb des Gebäudes herangezogen.

Die Planung erfolgt nach dem Stand der Technik (-> Bestätigung BH erforderlich).

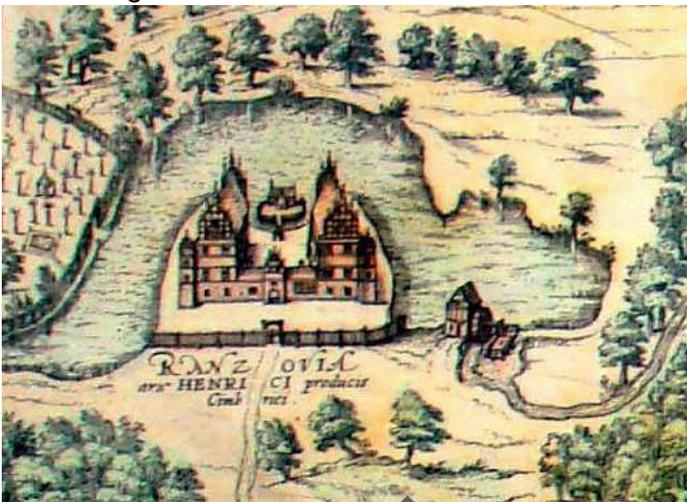
Es werden mit heutigem Stand noch keine besonderen Anforderungen an die erhöhten Standards für nachhaltige Gebäude oder Voraussetzungen für Qualitätssiegel berücksichtigt. Sollte dies eine Anforderung werden, sind die Gebäude entsprechend neu zu bewerten. (Stand 12.10.2023)

Aktueller Verfahrensstand ist die Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BAUGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau. (Stand 01.03.2023)

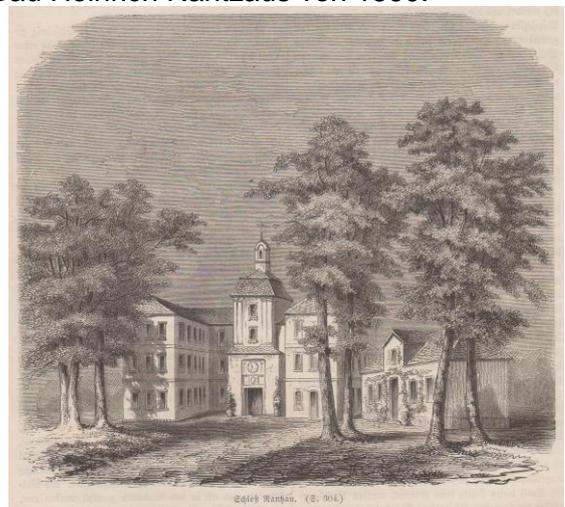
b. Historie und gegenwärtige Erscheinung

Das Herrenhaus Rantzau in Rantzau im östlichen Schleswig-Holstein ist Namensgeber und der ehemalige Stammsitz der uradeligen Familie Rantzau. Das Haus erlebte eine kurze Blütezeit vom Ende des 16. bis ins frühe 17. Jahrhundert und war eines der reifsten Werke der Renaissance in Schleswig-Holstein.

Das heutige Herrenhaus entstammt im Kern noch dem Bau Heinrich Rantzaus von 1590.



Zustand 16. Jh.



Auf Gut Rantzau wurde die althergebrachte Form des Doppelhauses überwunden und der Baukörper in zwei Teile getrennt: zwei sich längsseitig gegenüberstehende Bauflügel mit zwei Stockwerken über einem Kellergeschoss. Neben einer Anzahl an Wohnräumen beinhaltete jeder Flügel einen großen Saal: der Südflügel die Kapelle und der Nordflügel den Rittersaal. Die Giebelseiten der Satteldächer waren mit dekorativen Obelisksen, Kugeln und Schweifgesimsen versehen. An den äußeren Ecken der Baukörper war je ein Treppenturm angebracht. Verbunden wurden beide Flügel durch einen niedrigen Zwischenbau, der eine mittige Tordurchfahrt enthielt. Das Herrenhaus erhielt durch diese Addition von Einzelbauten die frühe Form einer dreiflügeligen Anlage.



Ostansicht Gut Rantzaу heutiger Zustand

Der Ursprungsbau ist bis heute im ansonsten stark veränderten Herrenhaus zu identifizieren. Das Herrenhaus steht auf den alten Fundamenten und die Seitenflügel sind noch vorhanden. Die vier Ecktürme markieren weiterhin die Ecken der Flügel und der Grundriss des ersten Geschosses im nördlichen Bau weist noch immer die Aufteilung des 16. Jahrhunderts auf. Die Tordurchfahrt wurde entfernt und stattdessen im 18. Jahrhundert auf der gegenüberliegenden Seite des Hofes ein neuer Mittelbau samt Turm errichtet, der das Haus zu einer vollständigen Dreiflügelanlage machte. Das heutige, nüchterne Erscheinungsbild des Schlosses ist auf Umbaumaßnahmen von 1845 bis 1847 zurückzuführen, das Hauptportal mit der Freitreppe erhielt seine Gestalt erst 1906. Die geplante Nutzung als Hotel erforderte weitere Umbauten um 1965. Im Rahmen einer Teilsanierung 2010 erhielt das Dach eine neue, harte Schiefereindeckung.

- ➔ Detailliertere Beschreibungen entnehmen Sie dem Ergebnisbericht und der Befunddokumentation des Büros WINTERFUCHS vom August 2022, welche mit diesem Sanierungskonzept als Anlage übergeben wurden.

1. Bestand

1.1. Konstruktion

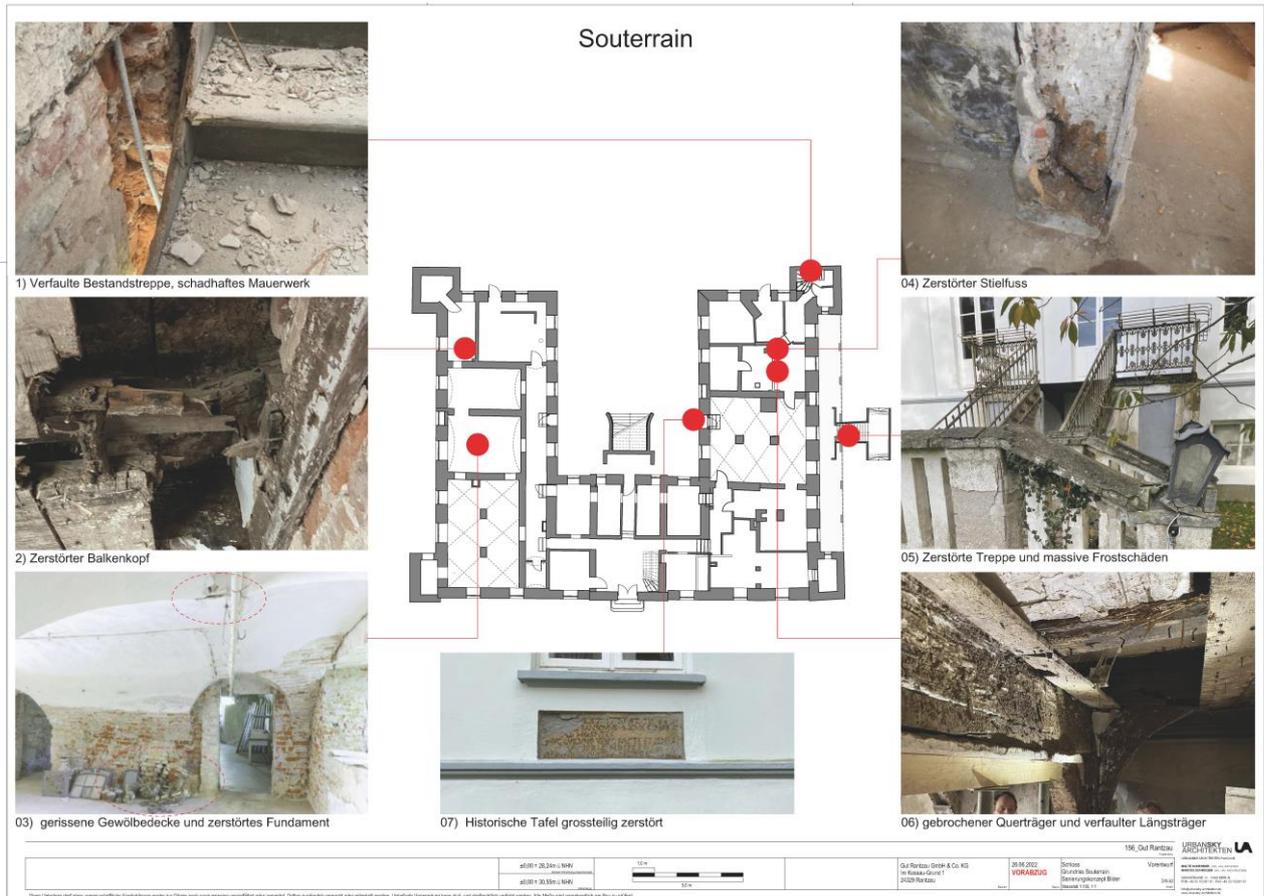
Die Gebäudekonstruktion ist geprägt von den Anbauten, Neuaufteilungen, Sanierungen und Ergänzungen, die über Jahrhunderte stattgefunden haben. Die massiven Außenwände aus Ziegelmauerwerk stehen auf Natursteinfundamenten. Das Souterrain unterhalb des nördlichen und südlichen Gebäudeflügels besteht überwiegend aus Räumen, die als Kreuz- und Klostergewölbe ausgeführt wurden. Die darüber liegenden Decken der Geschosse sind als Balkenkonstruktionen ausgeführt. Der Dachstuhl ist als Sparren- und Kehlbalkendach ausgeführt und wurde über die Jahrhunderte hinweg immer wieder ertüchtigt, zuletzt bei der Teilsanierung 2010.

Die tragenden Innenwände bestehen aus Mauerwerk, nicht tragende Innenwände überwiegend aus Holzfachwerkkonstruktionen mit teilweise massiven Ausfachungen aus Mauerwerk. Ein Teil der Ausfachungen wurde im Rahmen der letzten Sanierung mit Mineralwolle verfüllt und zum Teil mit Gipskarton beplankt.

1.2. Bestandskonstruktion Zustand

1.2.1. Schadensbilder nach Geschossen

1.2.1.1. Souterrain



Die Hälfte aller Balkenköpfe in den Außenwänden sind zerstört, die Mauerschwellen sind stark geschädigt. Bild 3 zeigt eine zerstörte Gewölbedecke, die praktisch nicht mehr tragfähig ist. Massive Schäden am Tragwerk: Bild 4 zeigt einen Stieffuß mit einem Restquerschnitt von 30%, Bild 6 zeigt einen verfaulten Längsträger und einen gebrochenen Querträger. Die Treppe im Südturm ist nicht mehr tragfähig (*Bild 1*) und muss saniert werden, die Außentreppe an der Südfassade ist nicht mehr vorhanden (*Bild 5*). Die historische Tafel des Südflügels auf *Bild 7* muss zwingend saniert werden.

Einige Fensterstürze als Deckenaufleger sind stark verformt und nicht mehr tragfähig.



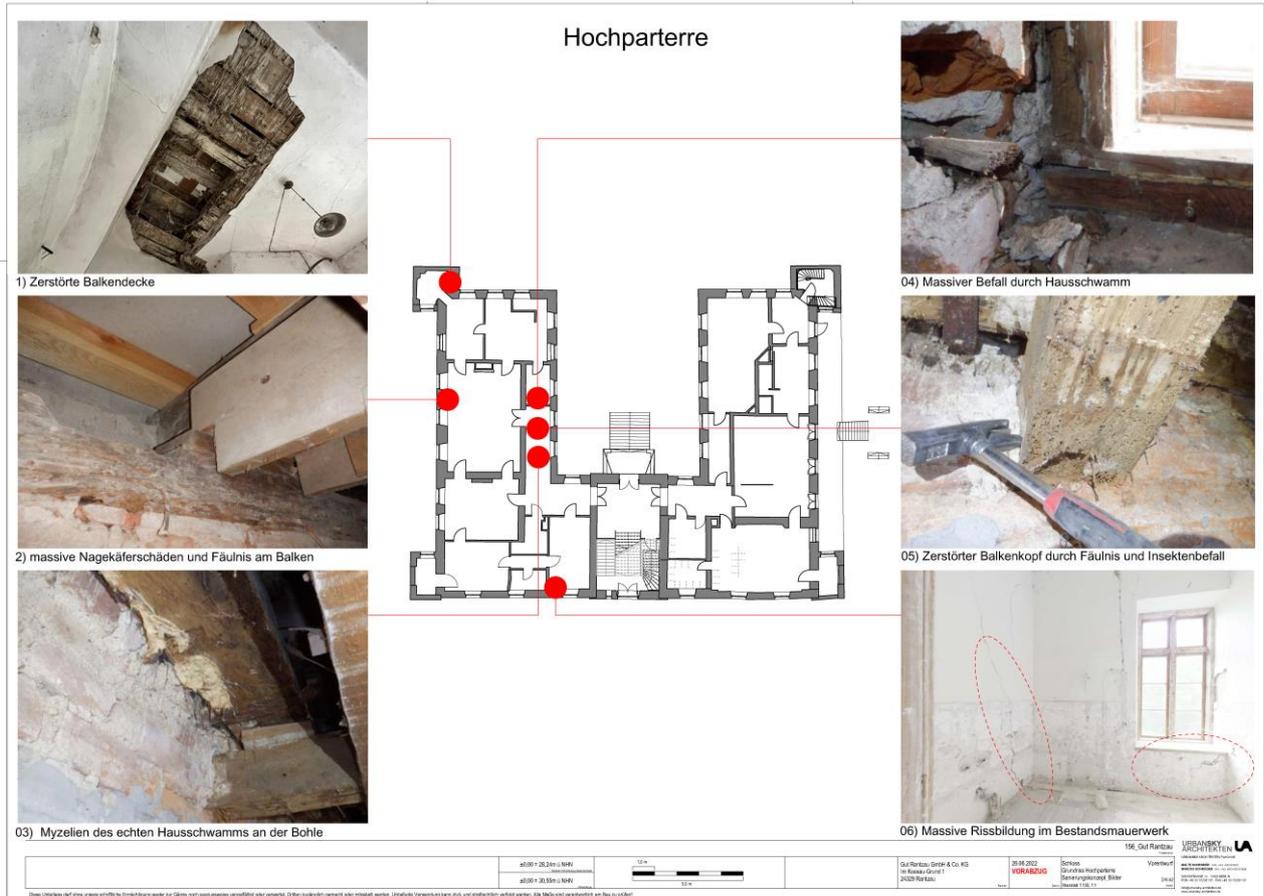
Beispiel Fenstersturz Souterrain stark verform



Beispiel abgängige Wand Souterrain Raum SCHL_0_02_03 - UG



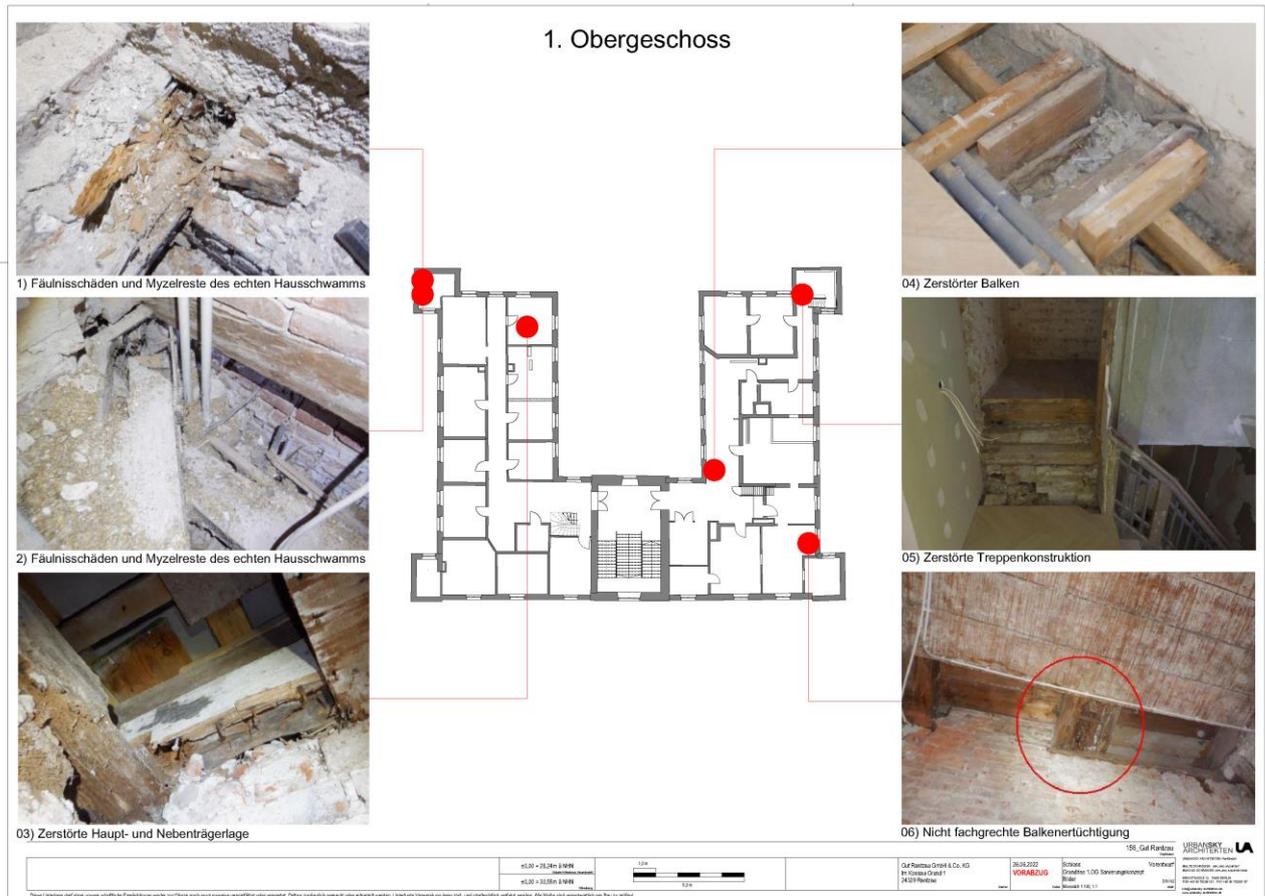
1.2.1.2. Hochparterre



Auch im Hochparterre sind massive Schäden am Tragwerk vorzufinden, betroffen sind in vielen Bereichen praktisch alle Trägerlagen, siehe Bild 1. Gründe dafür sind unter anderem gravierender Insektenbefall durch Nagekäfer und daraus resultierende Fäulnis wie auf den Bildern 2 und 5 erkennbar ist. Zusätzlich dazu ein umfangreicher Befall durch Hausschwamm ersichtlich. Auch immer wieder sichtbar: Rissbildungen in tragenden und nicht tragenden Wänden.



1.2.1.3. 1. Obergeschoss



Auch im 1. Obergeschoss ziehen sich Fäulnisschäden und Hausschwammbefall weiter durch das Gebäude, siehe Bilder 1 und 2. Außerdem zu finden: Zerstörte Balkenlagen durch eintretende Feuchte, in diesem Fall (Bild 3 und 4) eine Leckage im Dach.

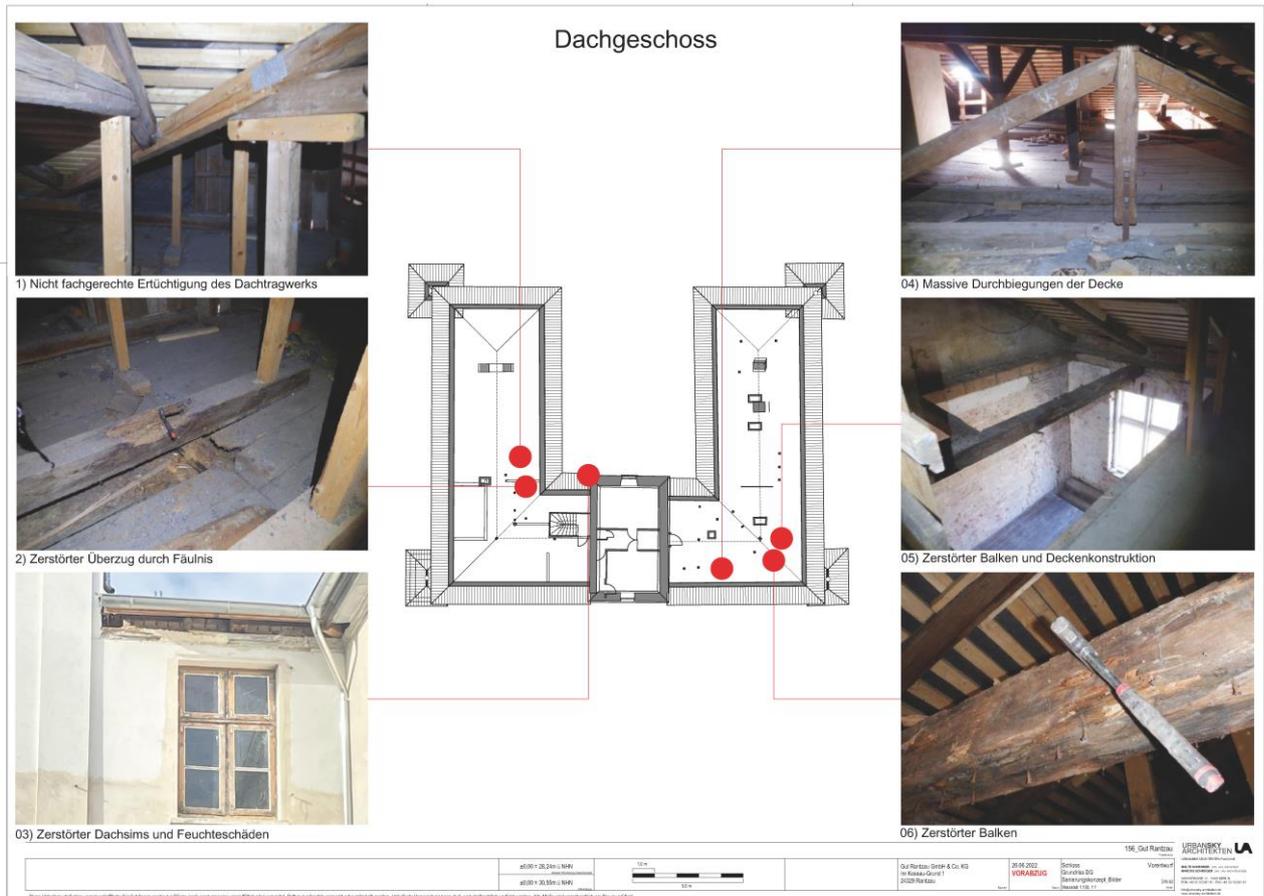
Zu den Schäden kommt hinzu: Häufig nicht fachgerecht erstellte Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen des Tragwerks, oder Überbauung nicht tragfähiger Substanz wie hier am Beispiel der Treppe im Südturm.

➔ siehe hierzu auch „Gutachten Rantzau 3-22“ vom 17.03.2022 und „Gutachten Rantzau Ergänzung 5-22“ vom 23.05.2022 des Büros Dr. Peylo.



Ausgeklinkter Balkenkopf für nicht fachmännisch verlegte Heizleitungen
 -> Balken statisch stark geschwächt - Südflügel OG

1.2.1.4. Dachgeschoss



Das Dachgeschoss ist geprägt durch nicht fachgerechte Ertüchtigungen zurückliegender Sanierungsversuche und bereichsweise sind erhebliche Durchbiegungen der Decke vorzufinden, Bild 1 und 4.

Weiterhin sind diverse Feuchteschäden aufgrund Leckagen an unterschiedlichen Stellen zu finden, die zur Zerstörung von Überzügen und Balken geführt haben, aber auch zu Feuchteschäden im Mauerwerk, Bild 2-6

1.2.1.5. Holzbalkendecken

Das Tragwerk der Holzbalkendecken ist nicht mehr tragfähig und es ist nicht möglich, neue Lasten einzubringen. Der gesamte Zustand wurde durch ein holztechnisches Gutachten untersucht, welches Teil dieses Sanierungskonzeptes ist und die Grundlage für die zu treffenden Sanierungsmaßnahmen bildet.

- ➔ siehe hierzu auch „Gutachten Rantzau 3-22“ vom 17.03.2022 und „Gutachten Rantzau Ergänzung 5-22“ vom 23.05.2022 des Büros Dr. Peylo.

1.2.1.6. Dachtragwerk

Das Dachtragwerk ist nicht fachgerecht ertüchtigt worden und in großen Teilen nicht tragfähig.



1.2.1.7. Wände

Der Zustand der Außenwände ist aufgrund der massiven Bauweise überwiegend gut. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Mauerwerksfestigkeit in den diversen Bauabschnitten unterschiedlich betrachtet werden muss und diese zudem über die Jahrhunderte hinweg gesunken ist. Im Sockelbereich des Nordflügels sind im Souterrain Feuchteschäden deutlich erkennbar.



Feuchteschaden Nordflügel Innenhof

Auf der Westseite des Nordflügels beult sich die Außenwand sowohl in Längs- als auch in Querrichtung deutlich nach außen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Verformungen durch lokale Beschädigungen oder Verschiebungen der Gründung entstanden sind, so dass sich die Wände nach außen neigen. Nach einer Bewertung anhand von Baugrunduntersuchungen (Schurfe, Bodensondierungen) sind die Setzungen abgeschlossen.

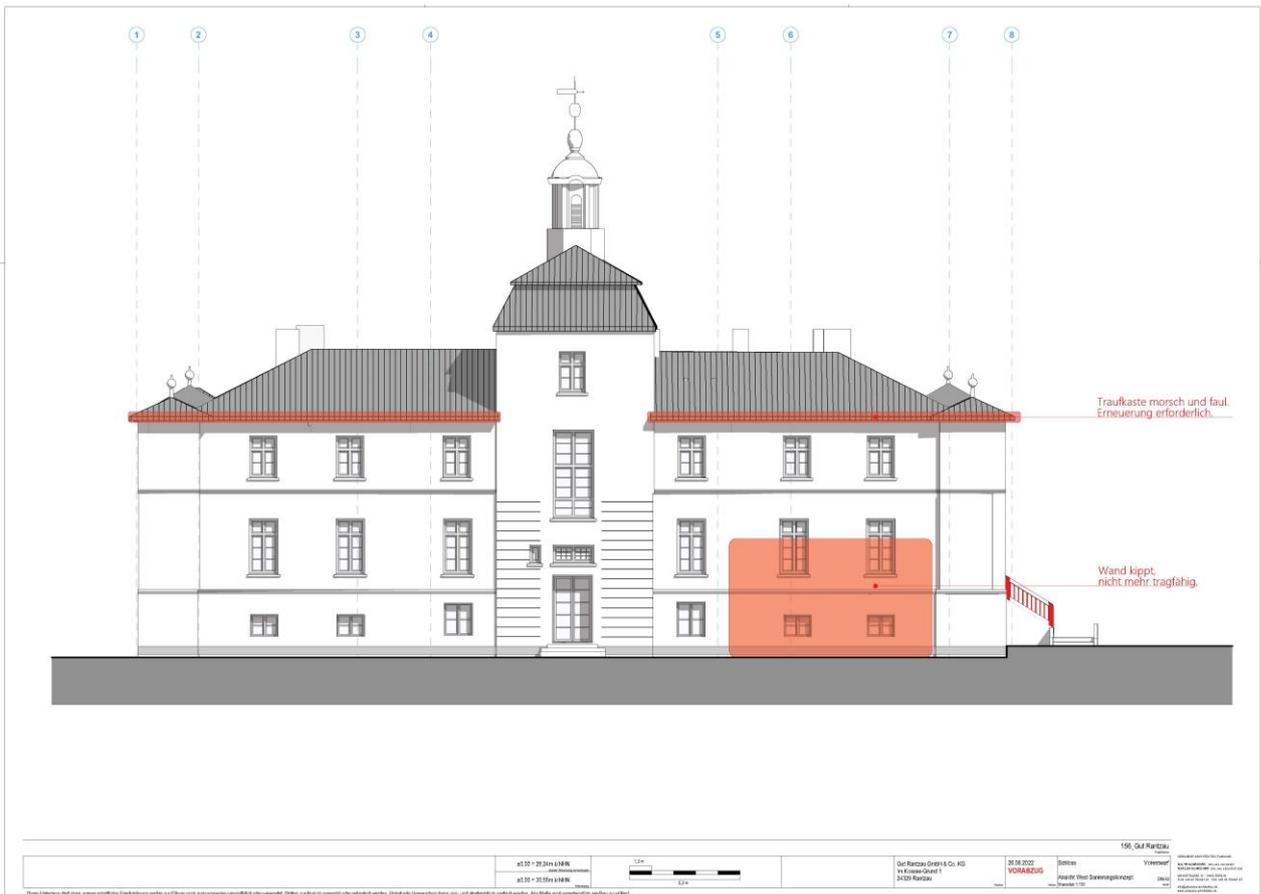
→ Siehe hierzu Stellungnahme des Büro GSB und WTM-Engineers.



Beule Westseite



Der Sockel an der Westseite weist starke Vor- und Rücksprünge auf



Ansicht West

Der Zustand der massiv gebauten Innenwände ist aufgrund der Bauweise differenziert zu betrachten. Teilweise fehlt den Wandanschlüssen die stabilisierende Verzahnung der Steine. Eine Wand im UG ist unterhalb des Tonnengewölbes abgängig und muss erneuert werden.

1.3. Nicht konstruktive Bauteile

1.3.1. Außenfenster

Die Außenfenster der oberen Geschosse sind ausnahmslos gesprossste, zweiflügelige Holzfenster mit Oberlicht und Einscheibenverglasung. Die Fenster des Hochparterre sind am höchsten und haben je nach Lage Hauptflügel mit 2 oder drei Sprossen. Einige Fenster im Hochparterre öffnen nach außen. Die Fenster im 1. OG bzw. im obersten Turmgeschoss („Mädchenzimmer“) haben nur eine Sprosse auf den Hauptflügeln und öffnen ausnahmslos nach außen.



Eine Sondersituation bilden die Turmfenster auf der Ostseite des Turms. Oberhalb der Tür befindet sich ein großes, über zwei Halbgeschosse reichendes Treppenhausfenster, das als Doppelkastenfenster ausgeführt wurde. Es ist in insgesamt 8 Doppelflügel Fenster und 6 Einflügel Fenster aufgeteilt, die sich jeweils nach außen und nach innen öffnen. Die Außenscheiben bestehen aus ornamentartig angeordneten Buntglaselementen. Darunter wiederum befindet sich ein weiteres, schmal und horizontal ausgebildetes Doppelfenster mit Sprossen.



Die Holzfenster im Souterrain sind teilweise festverglast oder nach außen öffnend, gesprosst und je nach Lage mit einem Korbbogen ausgeführt. Sie sind ausnahmslos von innen vergittert.

1.3.2. Fenstertypen
1.3.2.1. Souterrain



1.3.2.2. 1.Obergeschoss



1.3.2.3. 2.OG**1.3.3. Außentüren**

Die beiden Haupteingangstüren auf der West- und Ostseite sind massive Holztüren mit Ausfachungen die z.T. mit Glas gefüllt sind, welche wiederum von außen mit gusseisernen, ornamentartigen Vergitterungen bedeckt sind. Die übrigen Außentüren der Nebeneingänge sind massive Holztüren, deren Flügel zum Teil an die Korbbögen des Mauerwerks angepasst sind.

1.3.3.1. Eingangssituation Ost

Der östliche Haupteingang wird über eine geschwungene Natursteintreppe erreicht. Auf verputzten Mauerwerkswangen befinden sich ornamental verzierte, schmiedeeiserne Geländer. Zudem wird die Treppe von zwei gusseisernen Leuchten gerahmt. Als Witterungsschutz dient ein bituminös abgedichtetes Vordach aus Holz, das wiederum von vier schmiedeeisernen Winkeln getragen wird.



1.3.3.2. Eingangssituation Süd

Der südliche Zugang erfolgt über eine Freitreppe mit im Sockelbereich in eine zweiläufige Treppenanlage verzweigende massive Steintreppe. Der einläufige, geradlinige obere Treppenteil ist entfernt worden. Das schmiedeeiserne Geländer und die Reststücke der Stufenaufleger zeugen hier ebenfalls von einer Stahlkonstruktion.



Fußpunkt der Freitreppe Südseite



fehlende Stufen Freitreppe Südseite

1.4. Nicht konstruktive Bauteile Zustand

1.4.1. Außenfenster

Der Zustand der Fenster variiert je nach Gebäudeteil. Die Fenster der oberen Geschosse des Nordflügels und Teile des Südflügels (OG) wurden im Zuge von Teilsanierungen bereits tischlermäßig überarbeitet, also vermutlich geschliffen und anschließend weiß lackiert. Den Holzrahmen der unsanierten Fenster fehlt jegliche Beschichtung. Das sichtbare Holz ist angegraut, der Scheibenkitt dem Alter entsprechend bröselig. Den Fenstern im Souterrain platzt in den meisten Fällen die Farbe ab, teilweise fehlen Glasscheiben.

Grundsätzlich ist keines der Fenster in der Lage, zeitgemäße Anforderungen an eine thermische Hülle gem. GEG zu erfüllen.





Außentüren

Die Außentüren sind, dem Alter entsprechend, in einem guten Zustand.

Eingangssituation Ost

Der Zustand der oben beschriebenen Bauteile ist dem Alter entsprechend in Ordnung.

Die Untersuchungen sind abgeschlossen und werden im Zuge der Ausführungsplanung weiter verarbeitet und im Sinne der schleswig-holsteinischen Baukultur zu einem langfristigen Erhalt des Baudenkmals beitragen.

B. Maßnahmen des barrierefreien Bauens

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden auf Basis der Beherbergungsstättenverordnung umgesetzt.

Das Konzept in Rantzaу sieht mehrere Gebäude mit der Nutzung von Ferienapartments und Hotelzimmern vor. Alle Gebäude stellen zusammen die Gesamtanlage Gut Rantzaу dar.

Gem. Beherbergungsstättenverordnung § 12 "Barrierefreie Beherbergungsräume" werden 10 % der Gastbetten barrierefrei hergestellt.

Es werden mind. 1 Prozent für Rollstuhlfahrer bereitgestellt, da es sich um mehr als 60 Betten handelt. Damit werden von den insgesamt 292 Betten 30 barrierefrei und davon 3 Betten rollstuhlgerecht angeboten. Diese werden über 15 barrierefreie Apartments sichergestellt, wovon 3 Apartments rollstuhlgerecht sind.

Davon werden im Herrenhaus 7 Apartments barrierefrei nachgewiesen – 1 davon rollstuhlgerecht. Barrierefreie Maßnahmen im Sinne der ASR werden nicht umgesetzt.

Sofern Mitarbeiter mit Behinderung beschäftigt werden, ist dies bei den Arbeitsplätzen und den Sanitärbereichen durch den Betreiber sicherzustellen.

C. Baubeschreibung (in Anlehnung an die DIN 276)

300 Bauwerk – Baukonstruktionen

310 Baugrube

Der neue Aufzug wird mit einer Unterfahrt ausgeführt. Absenkarbeiten und Erdaushub finden hier in erforderlichem Maß statt. Die Bestandsfundamente sind ggfl. zu unterfangen.

Zur Ausführung der Abdichtungsmaßnahmen ist das Außenfundament im Pilgerschrittverfahren freizulegen und – nach Abdichtungsarbeiten - wieder zu verfüllen.

320 Gründung

321 Baugrundverbesserung

Stellungnahme des Baugrundgutachters GSB vom 14.04.2023

Auf Basis der Aufmäße der Schürfe, den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse und den vom Büro WTM übermittelten Lasten müssen die Fundamente des Schlosses nicht verstärkt werden. Es sind ausreichende Grundbruchsicherheiten vorhanden.

Die Setzungen aus den bisherigen Lasten können als abgeschlossen angesehen werden.

Aus den zusätzlichen Lasten sowie Spannungsumlagerungen sind allerdings neue Setzungen nicht auszuschließen.

Im Bereich der Bohrsonde 8S (Untergeschossplan Achse 7/E) ist mit zusätzlichen Setzungen von ca. 4-7mm und in den übrigen Bereichen von ca. 2-4 mm zu rechnen.

Diese werden durch den Statiker als unkritisch bewertet. Entstehende kleine Risse werden verspachtelt.

322 Flachgründung

Es wird ein Feinplanum hergestellt, auf dem eine Betonsohle - konstruktiv bewehrt - für den neuen Fußbodenaufbau hergestellt wird.

Die Dämmung wird als druckfeste Dämmung (16 cm) unter der Bodenplatte vorgesehen.

Die Fundamente für die neuen Stahlbetonstützen (siehe 333) werden frostsicher gegründet.

323 Tiefgründungen

k.A.

325 Bodenbeläge

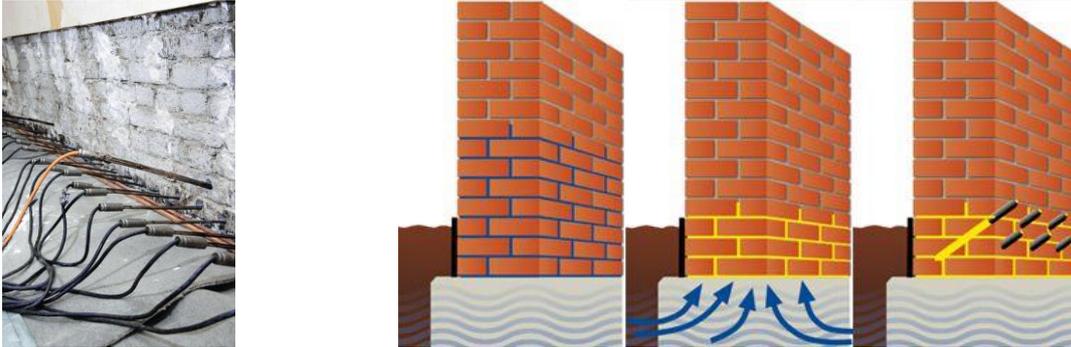
siehe 352 Deckenbeläge

326 Bauwerksabdichtung

Das Feinplanum wird flächig mit einer bituminösen Abdichtung (V60S4) abgedichtet. Wandanschlüsse werden bis an OK Fertigfußboden geführt.

Es wird eine Dämmschicht 14 cm XPS ausgeführt und mit einer PE-Folie flächig abgedeckt. Weiterer Aufbau (Trittschall, Estrich etc.) siehe Detailplanung.

Die Feuchteschäden im Souterrain werden ursächlich behoben. Dabei werden die Wände bis zum Fundament ausgeschachtet und außenseitig im erdberührenden Bereich vertikal gegen anstauendes Wasser bituminös abgedichtet. Gegen die aufsteigende Feuchte werden an den notwendigen Stellen Horizontalsperren, möglicherweise im Injektionsverfahren, eingesetzt.



Im Bereich der Verformung auf der Westseite werden alle neuen Lasten per separatem Tragwerk umgeleitet und nicht in die Wand eingeleitet, so dass weiterhin lediglich das Eigengewicht der Wand auf der Gründung lastet. Die Wand wird zudem mit Zugankern gesichert. Diese werden am inneren Tragwerk befestigt, durch die Wand nach außen geführt und dort mit Kopfplatten gesichert. siehe 352

327 Dränagen

Eine zusätzliche Dränage als sog. Ringdrainage um das Gebäude ist vorgesehen.

330 Außenwände

331 tragende Außenwände

Die Außenwände des Herrenhauses bestehen aus monolithischem Mauerwerk. Sie weisen eine Wandstärke zwischen 1,20 m bis 0,45 m auf. Grundsätzlich werden die bestehenden Fensteröffnungen und Türöffnungen beibehalten.

Es sind lose Mauerwerksstellen zu beseitigen, Fehlstellen werden ausgebessert.

Die Außenwände stehen auf Natursteinfundamenten.

332 nichttragende Außenwände

Es werden an der Südseite teilweise Brüstungen herausgebrochen, um eine Zugänglichkeit zur neuen Terrasse herzustellen.

333 Außenstützen

Für die neue Terrasse werden frei vor das Bestandsgebäude gestellte Stahlbetonstützen ausgeführt. Sie erhalten eine Putzbeschichtung mit profiliertem Rahmenelement. Der Farbton erfolgt analog zur Hauptfassade.

Die Fundamente (1,0 m x 1,0 m x 0,80 m) werden frostsicher gegründet.

334 Außentüren und -fenster

Fensterbänke und Laibungen werden gem. Bestand nachgebildet. Dies sind Holzfensterbänke, die aus Fichtenholz, matt lackiert geplant werden.

Die Bestandsfenster bestehen aus unterschiedlichen Epochen und weisen unterschiedliche Bauweisen auf (Kastenfenster, Verbundfenster, Einfachfenster, Aufschlagrichtung sowohl innen als auch außen) und bleiben erhalten.

Alle Fenster werden fachgerecht aufgearbeitet. Die Zargen / Fensterrahmen bleiben im Mauerwerk verbaut, da ein Ausbau nicht zerstörungsfrei erfolgen kann.

Der innenliegende Sonnenschutz / Sichtschutz aus Holz (Klappläden in der Innenlaibung) wird von alten Farbresten befreit und neu lackiert sowie gang- und schließbar gemacht.

Der Farbton wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt gewählt.

Die Fenster verfügen nicht über einen ausreichenden Wärmeschutz. Da es sich jedoch um ein Bestandsgebäude handelt, ist die Ertüchtigung nach GEG nicht zwingend erforderlich. In sensiblen Bereichen wie Hotelzimmern oder Büroarbeitsplätzen werden zusätzlich innen neue Fenster mit schmalen Stahlprofilen (z.B. System Forster unico o.glw.) mit Wärmeschutzverglasung vorgesehen. Bei einem Einbau von neuen Fenstern wird vom GEG ein Wärmedurchgangskoeffizient von $U_w \leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ gefordert.

Die Fenstereinteilung der Neubaufenster erfolgt primär analog zu den Fensterteilungen der Bestandsfenster. Auf Sprossen beim Neubaufenster wird verzichtet. Gestalterisch nehmen sich die Fensterflügel stark zurück.

Auch dieser Farbton erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Bei Fenstern mit Doppelflügel – sog. Kastenfenster werden keine zus. Thermofenster eingebaut.

Die Hauszugangstür im UG wird für eine barrierefreie Zugänglichkeit verbreitert und daher neu erstellt.

Es wird als Holztür, ggfl. mit Glasausschnitt als wärmegeprägtes Türelement geplant.

Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt im Zuge der Ausführungsplanung und Werkplanung.

335 Außenwandbekleidung außen

Die Fassade wird flächig nass (Hochdruck) gereinigt, Algenrückstände werden beseitigt.

Lose Putzstellen werden entfernt und ausgebessert. Risse werden fachmännisch geschlossen, ggfl. wird gem. Angabe des Statikers eine Rissanierung durchgeführt.

Fehlstellen werden mit gleicher Putzart (Kalkputz) geschlossen.

Die Sockelzone wird mit einer bituminösen Streichabdichtung umlaufend versehen.

Die gesamte Fassade wird neu gestrichen.

Die Fensterbänke sollen keine Blechabdeckung erhalten. Die Oberflächen werden mit geeignetem Material hydrophobiert. Es ist eine farblose Streichabdichtung zu wählen.

Die Fassade wird im Erdgeschoss und Obergeschoss von einem Gurtgesims / horizontaler Profilleiste umfasst.

Farbtöne werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt bemustert und definiert.

336 Außenwandbekleidung innen

Im Raum SCHL.00.07.03 und SCHL.00.07.04 befindet sich eine alte Verkleidung im unteren Bereich der Wand (Lambris), welche erhalten bleibt. Die Bestandsheizkörper werden in gleicher Bauart und Gestaltung verkleidet.

Ansonsten werden die alten Vorsatzschalen abgebrochen und entsorgt.

Alte Putzflächen mit Fehlstellen werden ausgebessert.

In Teilbereichen ist gem. Holzschutzgutachten eine Schwammsanierung erforderlich. Die Sanierung ist nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Bestandswände werden gereinigt, loser Putz entfernt. Gem. Planung werden einige Räume mit sichtbarem Mauerwerk ausgebildet, welches im Bestand aufbereitet wird. Zur Staubbinding wird Kaliwasserglas zum Einsatz kommen. Bereiche, die aufgrund vorheriger Arbeiten wie Mauernutfräsungen von Wandkanälen für Elt-Leitungen verspachtelt werden, werden mit einer Putzschlämme optisch egalisiert. Die Oberfläche wird anschließend nicht farbig behandelt und es bleibt der bestehende Originalfarbton in Zementgrau sichtbar.

Definierte Stellen werden mit Kalkputz neu verputzt. Fensterlaibungen werden ausgebessert. Wandstärken kleiner als 50 cm erhalten eine 50 mm dicke Innendämmung mit einer Wärmeleitstufe WLS 045 auf der Innenseite. Geeignet ist ein kapillaraktives Innendämmsystem mit o. g. Wärmeleitstufe (z. B. Multipor WLS 045 oder glw.).

Fensterlaibungen mit neuen Fenstern werden in der Laibung ebenfalls gedämmt.

Installationswände bestehen aus Gipskarton, teilweise in Brandschutzqualität.

Putzflächen und GK Flächen werden z.T. mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Wandflächen in Nassbereichen werden mit einer Streichabdichtung gem. DIN 18534 versehen.

Teilflächen werden gem. Planung mit Fliesen belegt.

338 Sonnenschutz

Aus Denkmalschutzgründen ist kein Sonnenschutz geplant.

340 Innenwände

341 Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände bestehen aus Mauerwerk und Holzfachwerk. Teilweise werden tragende Innenwände abgebrochen und entsorgt.

Das Mauerwerk der tragenden Innenwände wird je nach Zustand und Ort sichtbar belassen oder verputzt. Die Herstellung von Öffnungen erfolgt gem. statischen Vorgaben. Stillgelegte Schornsteine werden für die Lüftungskanalführung verwendet. Ein Abbruch der bestehenden Schornsteinköpfe erfolgt demnach nicht.



Teilweise sind im Holzfachwerk Fäulnisschäden anzutreffen, die sich im Fachwerk-Ständer bis in den Fußboden OG hinunterziehen. Hier ist eine entsprechende Sanierung notwendig. Es werden neue Wanddurchbrüche hergestellt und darüberliegendes Mauerwerk mittels Fertigteilsturz abgefangen. Neues Mauerwerk besteht aus KS-Stein, unterschiedlicher Stärke. Der neue Aufzugschacht wird ebenfalls mit KS-Stein gemauert.

342 Nichttragende Innenwände

Ein Teil der nichttragenden Innenwände wird abgebrochen. Die übrigen werden in der Regel gem. Brandschutz- und Schallschutzanforderungen mit Trockenbau verkleidet und gedämmt. Möglicherweise werden einige, je nach Zustand und Ort, sichtbar belassen. Neue nicht tragende Innenwände werden in Leichtbauweise (Gipskarton) hergestellt. Vorsatzschalen werden 1,20 m hoch ausgeführt und bestehen aus Gipskarton. Der Schallschutz wird gem. der Konzeption von Müller BBM berücksichtigt. Der Brandschutz wird gem. der Konzeption vom Sachverständigenbüro Emsland (SV-EL) berücksichtigt.

343 Innenstützen

k.A.

344 Innentüren und -fenster

Bestandstüren werden incl. Zarge abgebrochen und fachmännisch entsorgt. Denkmalgeschützte Türen werden ausgebaut, aufarbeitet und nach Anpassung an den neuen FB-Aufbau eingebaut. Die vorhandenen Innentüren werden geprüft, ob sie hinsichtlich der neuen Nutzung und den zeitgemäßen Anforderungen (Brandschutz, Schallschutz, Bauphysik, Arbeitsschutz, ...) nutzbar sind. Wo das möglich ist, können sie weiter genutzt werden. Alle anderen Türen werden neu, jedoch mit einer historisierenden Türblattaufteilung versehen, eingebracht.



344.1 Hotelzimmertüren

Die Türen zu den Hotelzimmern im 1.OG müssen aufgrund des Brandschutzes und Schallschutzes neu hergestellt werden.

Hotelzimmertüren werden als Röhrenspan, Doppelfalz, eckige Ausführung (z.B. Fa. Jeldwen) ausgeführt.

Beschlag Häfele Dialock

Schallschutz erhöht: Laborwert 42dB, Einbauwert 37 dB

Sicherheit SSK III

Türen dTs – mit integriertem Türschließer

Zimmer mit Anforderung an die Barrierefreiheit werden mit Freilaufschließer oder mit Schließverzögerung versehen.

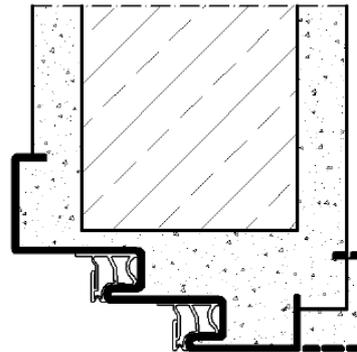
Türansicht innen und aussen
(Modell Stiba plus von Jeld-Wen)



Typ 4FS

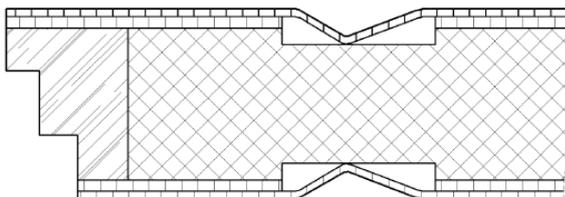
4 Füllungsoptik, quer/aufrecht

Stahlumfassungszarge

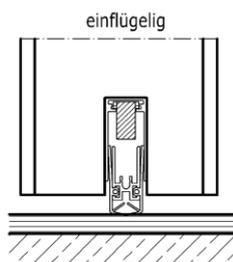


Farbton matt lackiert nach RAL oder NCS

Türblattquerschnitt Modell Stiba mit Doppelfalz (Profilierung innen und aussen) SSK 3 (42 dB), stumpf einschlagend



Bodendichtung (Profilierung innen und aussen)

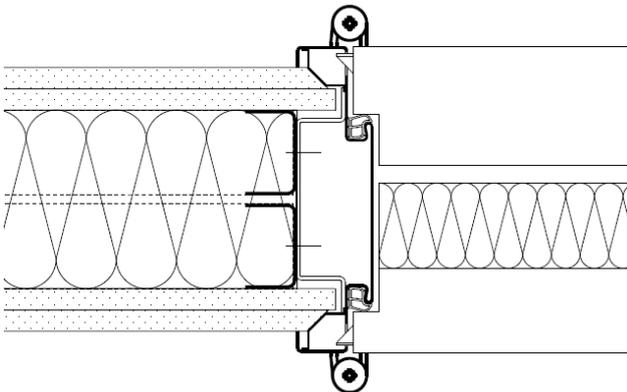




Die Türen erhalten einen Mobil Room Access über die Handy-App opennow-app (Hersteller z.B. assaabloy, salto oder dormakaba) <https://flexipass.tech/>

344.2 Doppeltür als Hotelzimmer-Trennung

Teilweise werden Hotelzimmer über eine Verbindungstür verbunden. Es soll möglich sein, die Zimmer getrennt voneinander zu vermieten.



Schallschutz: $R_{w,R} \geq 55$ dB

Brandschutz: EI 30

345 Innenwandbekleidungen

Die Innenwandflächen werden verputzt. Vorgesehen ist ein gefilterter Kalk-Gipsputz.

Die Oberflächen des Kalk-Gipsputzes werden als Standard mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Bäder und WC's werden teilweise gefliest. Übrige Wandflächen mit Kalk- Zementputz. Farbe und Oberfläche nach Bemusterung.

- 350 Decken
- 351 Deckenkonstruktionen

Die Bestandsholzbalkendecke liefert mit den verbleibenden Restquerschnitten (siehe Gutachten Büro Peylo) keine ausreichende Tragfähigkeit mehr. Zu dem ergibt die neue Nutzung als Hotel einen erhöhten Lastfall, der nur durch ergänzende Stahlträger ausgeglichen werden kann. Die Balken verbleiben teilweise im Bestand und werden entsprechend der Angaben der Statik ertüchtigt. Dazu werden teilweise flankierende Holzbalken verschraubt, in Teilbereichen werden neue Stahlträger eingesetzt. In diesen Bereichen wäre es ratsam, die Bestandsbalken herauszunehmen und damit eine Entlastung des Bestandsmauerwerks zu erreichen.

Die Montage der neuen Stahlträger erfolgt in Teilstücken, da die Einbringung der Träger im Bestand nicht anders realisierbar ist. Sie werden vor Ort fixiert und mit Anschraublechen gem. statischen Vorgaben verschraubt.

~~Die Treppe im Südflügel ist baulich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist an dieser Stelle ein Hotelzimmer mit eigenem Bad geplant. Zu diesem Zweck wird die Treppe vom UG bis OG zurückgebaut. Neue Decken werden eingezogen.~~

Für den neu zu errichtenden Aufzug werden die Decken abgebrochen, die Ränder gesichert und gem. Statik stabilisiert. Dies dient einer barrierefreien Erschließung des Gebäudes.

Die Decken erhalten ergänzende Stahlträger zur Aufnahme der erforderlichen Lasten.

Die Holzbalken im Bestand werden oberseitig und unterseitig freigelegt. Sämtliches anfallendes Abbruchmaterial wird fachgerecht entsorgt.

Teilweise werden Holzbalken aufgrund von Schwammbefall gem. DIN 68800-4 saniert.

Die Deckendurchführungen von Installationsleitungen haben Brandschutzanforderungen (Bestand F30 Decke). Die Leitungen in Deckenebenen werden (z.B. mit Beton und Brandschutzmanschette) brandschutztechnisch geschottet.

Das Haupttreppenhaus aus Holz (EG – 1.OG Mittelbau) wird aufgearbeitet und gem. Farbkonzept beschichtet.

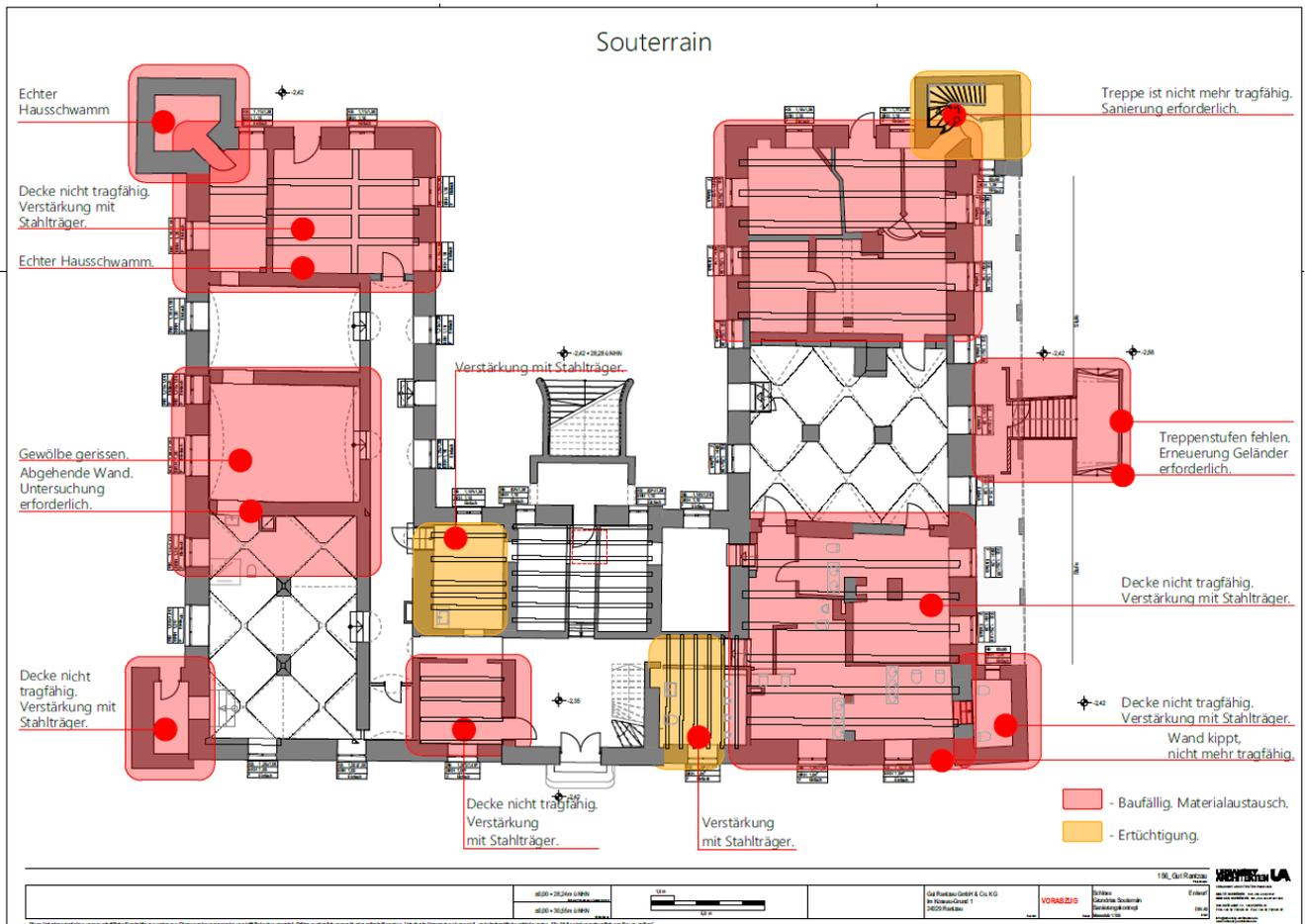
Die gewendelte Nebentreppe (1.OG – DG-Nordflügel) wird ebenfalls aufgearbeitet und gem. Farbkonzept beschichtet.

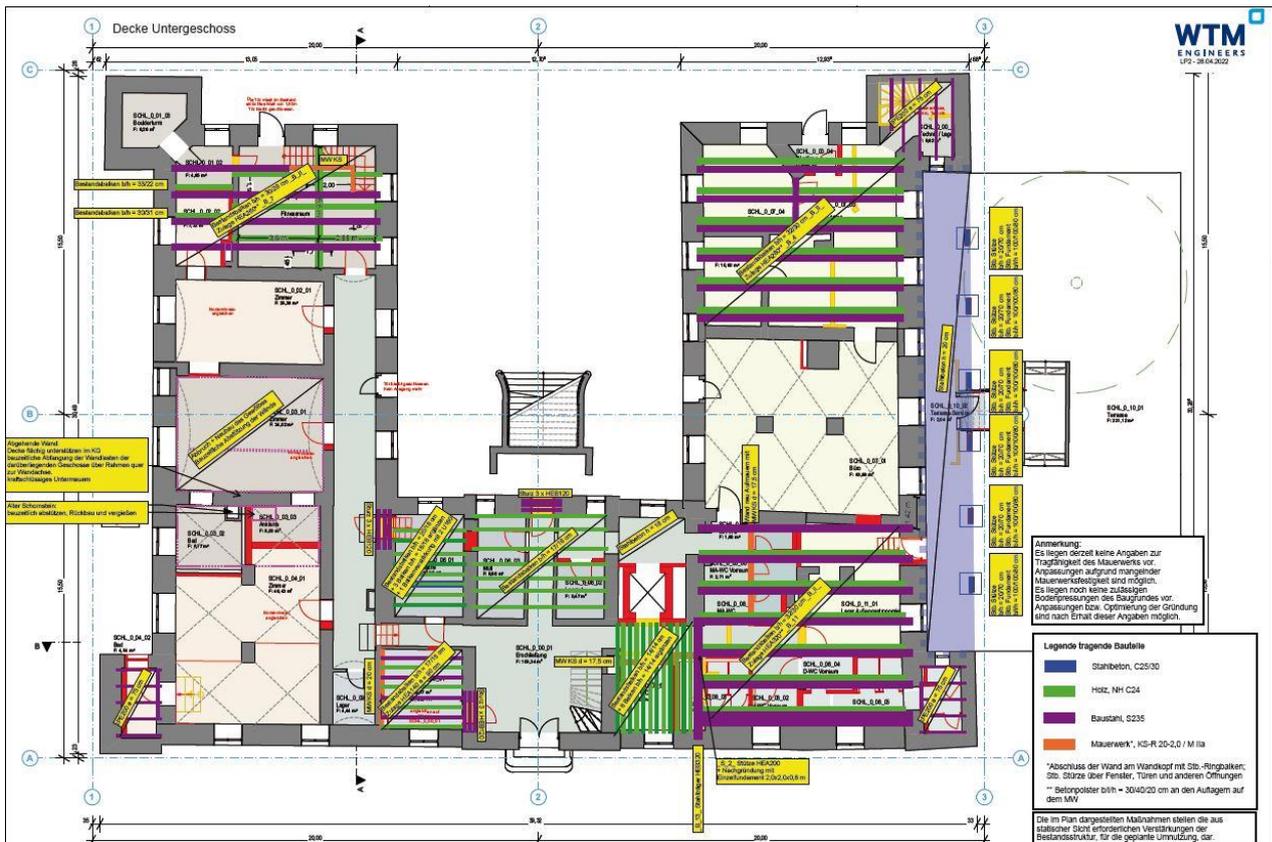
Zustand / Maßnahmen gem. Planung

Die neu einzubringenden Stahlträger gem. Statik werden mit der OK Träger = OK Bestandsbalken eingebracht und aus brandschutzgründen unterseitig mit 20 mm F30 Beplankung verkleidet. Der Hohlraum wird gedämmt.

Decke über UG:

In Teilen des Nord- und Südflügel sowie im Mittelbau werden Stahlträger neben den Bestandsbalken eingebracht und im Mauerwerk der Außenwände verankert. Sie bilden ein neues statisches System. Die alten Holzbalken werden, was ihre Tragwirkung angeht, obsolet. Die Gewölbedecke im mittleren Teil des Nordflügels weist einen Bruch auf und wird gem. Statik voraussichtlich abgebrochen und in Form einer Stahlbetondecke erneuert.



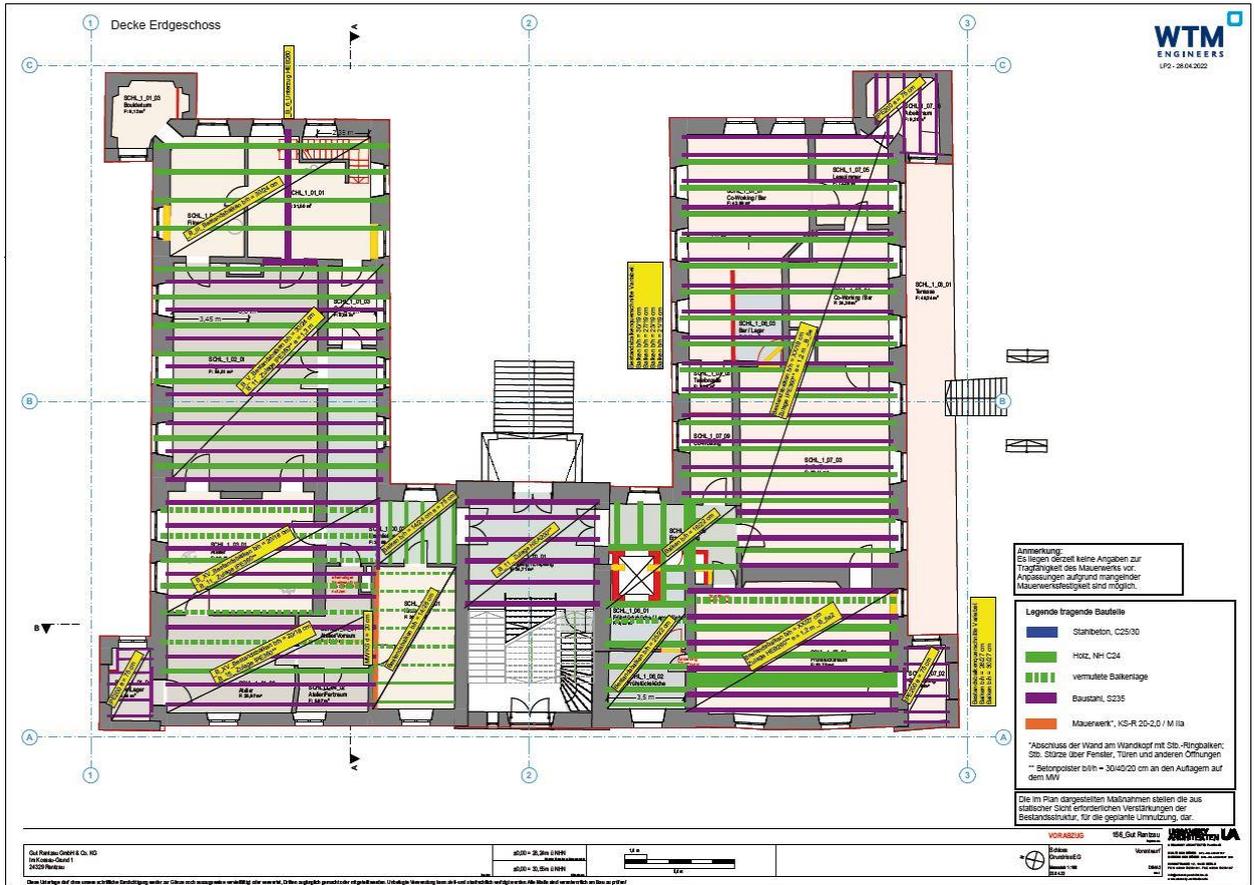


Plan Tragwerksplanung siehe gesonderte Planunterlagen von WTM Engineers Stand 12.04.2022

Decke über EG:

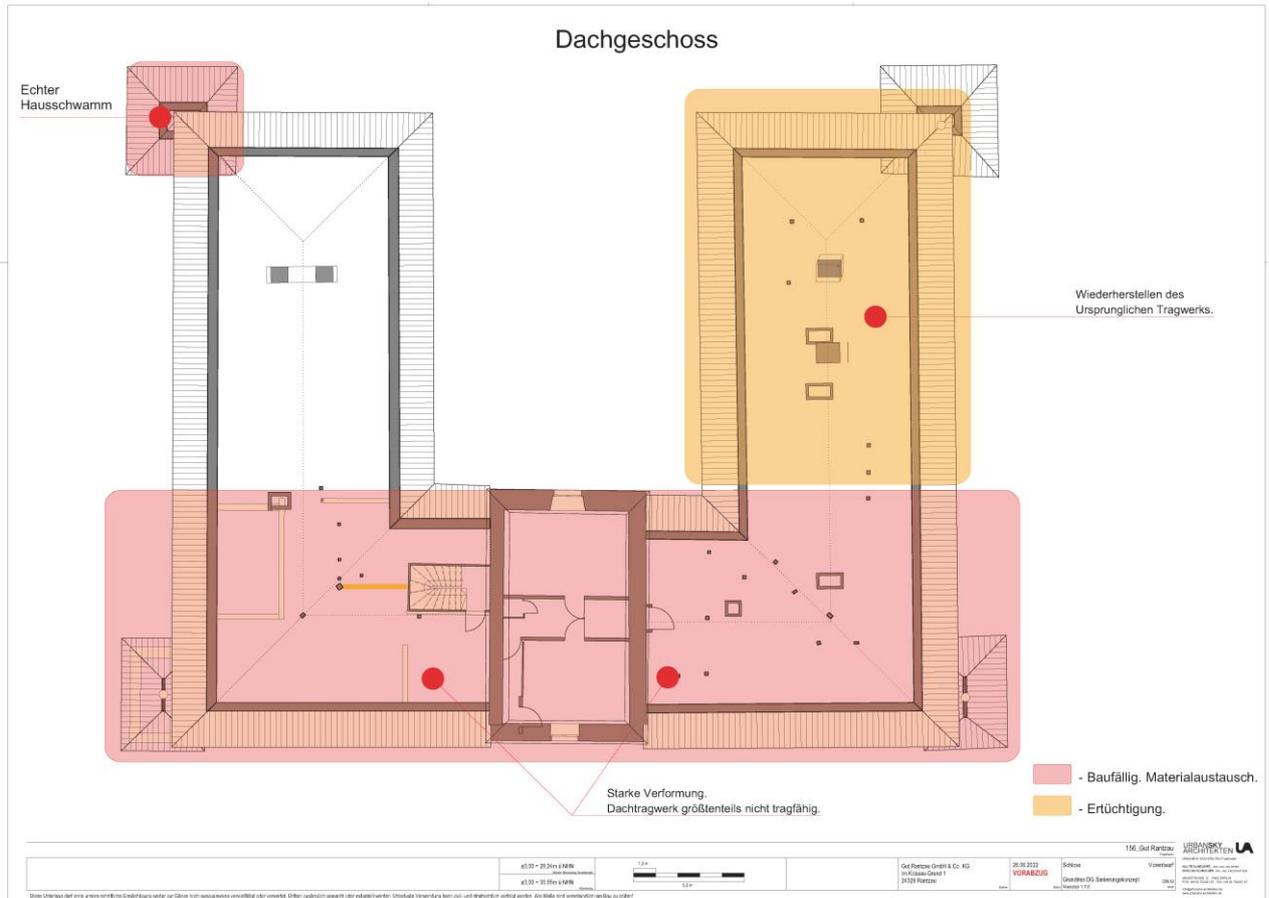
Im gesamten Nord- und Südflügel werden Stahlträger neben den Bestandsbalken eingebracht und im Mauerwerk der Außenwände verankert. Sie bilden ein neues statisches System. Die alten Holzbalken werden, was ihre Tragwirkung angeht, obsolet.

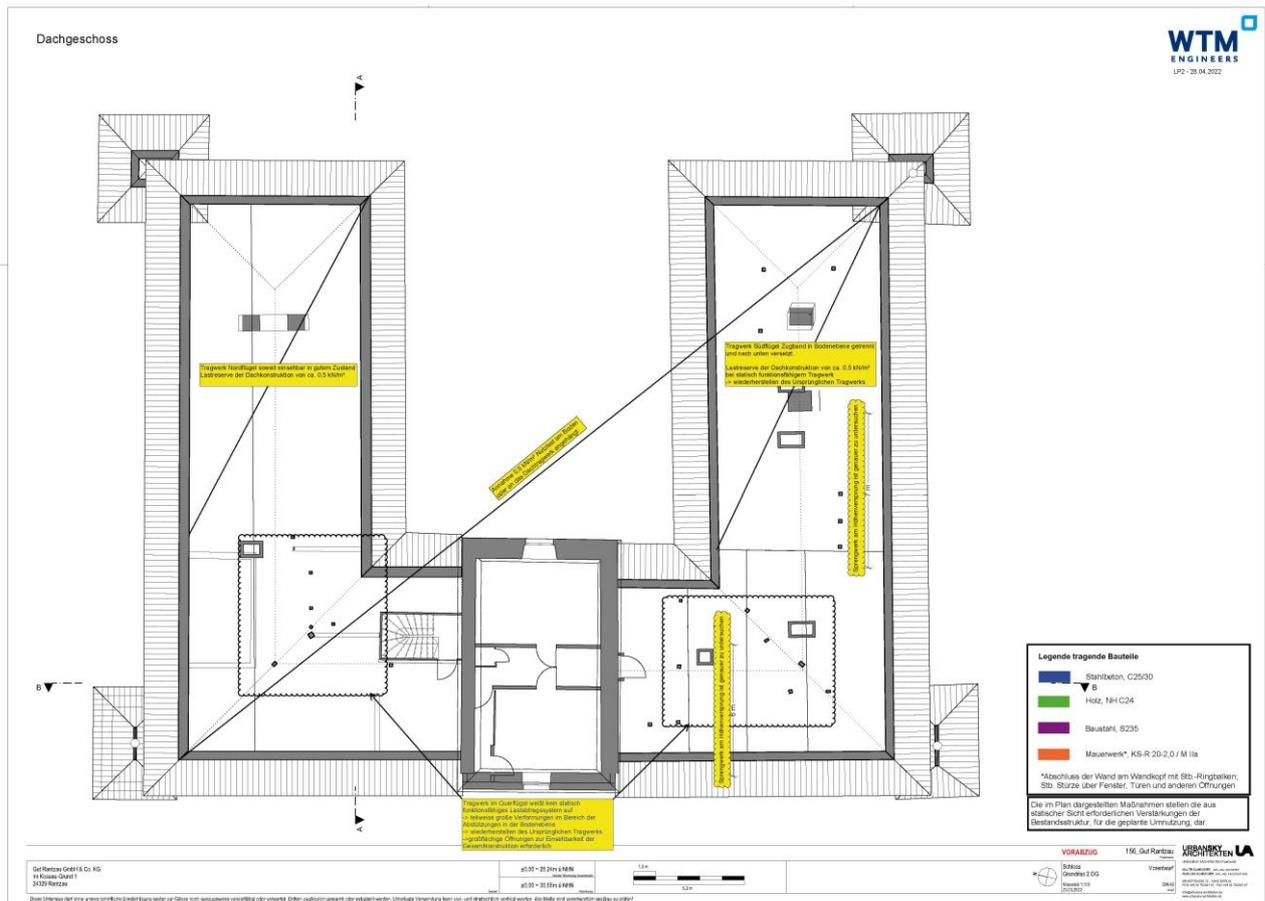




Plan Tragwerksplanung siehe gesonderte Planunterlagen von WTM Engineers Stand 12.04.2022

Dachtragwerk:





Plan Tragwerksplanung siehe gesonderte Planunterlagen von WTM Engineers Stand 12.04.2022

352 Deckenbeläge

Der Bodenbelag im Südflügel EG (Belag Decke über UG) soll weitestgehend erhalten bleiben.

Die Unterdecke im Südflügel EG (Deckenbekleidung Decke über EG) soll erhalten bleiben.

Die restlichen Bereiche erhalten neue Beläge.

Es wird nachfolgender Fußbodenaufbau ausgeführt:

20 mm (teilw. 15 mm) Oberbelag (Parkett, Dielen, Fliesen, ...)

75 mm Estrich (bei 5 kN) auf Folie

20 mm Trittschalldämmung (gem. Vorgaben des Schallschutzplaners)

30 mm höhenausgleichende Trockenschüttung auf Rieselschutz

51 mm Furnierschichtholz-Platte (z.B. Kerto® LVL Q-panel) auf Höhenausgleich zwischen den Balken befestigt.

Die Bäder erhalten Bodenfliesen mit einem Abdichtungssystem als Streichabdichtung.

Teilweise werden die Böden im Bestand aufgearbeitet. Das sind insb. Parkett im Südflügel EG.

Der historische Steinbelag im EG Nordflügel Flur soll wiederverwendet werden. Dafür werden die Platten gesichert, gelagert und später wieder verlegt.

Der Nordflügel UG hat einen Sportraum. Dieser erhält eine Sportboden aus Gummibelag.

Alle Räume erhalten eine Sockelleiste, lackiert nach RAL oder NCS gem. Farbkonzept.

354 Deckenbekleidungen

Alter bestehender Putz wird abgebrochen.

Die Deckenbereiche des Nordflügel UG erhalten unterseitig eine Dämmung.

Die Decken erhalten eine Abhängung mit Gipskarton.

Nicht abgehängte Decken erhalten einen neuen Putz (Kalkputz). Oberflächengüte Q3.

Ein Anstrich aus Silikatdispersionsfarbe wird 2-fach aufgebracht.

Die Holzkassettendecke im Treppenhaus wird im Bestand belassen. Eine Aufarbeitung erfolgt nicht.

355 Treppen

Die Bestandstreppen des Haupttreppenhauses werden tischlermäßig saniert und weiter genutzt. Geländer und Handläufe entsprechen nicht den bau- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften. Hier muss im Sinne des Denkmals eine Argumentation über eine Gefährdungsbeurteilung gefunden werden, die eine entsprechende Befreiung schafft. Anderenfalls werden Geländer in diesem Bereich auf einer Höhe von 1,0 m ergänzt.

Die Treppe im Südflügel befindet sich in einem nicht tragfähigen Zustand. Diese Treppe muss umfangreich saniert werden. Die Substanz ist als erhaltenswert eingestuft, was bei der Sanierung entsprechend berücksichtigt wird. Die Außentreppe auf der Südseite wird gereinigt. Die schmiedeeisernen Elemente werden schlossermäßig aufgearbeitet bzw. ergänzt.

360 Dächer

361 Dachkonstruktionen mit Deckungen

Das Dach besteht aus Holzbalken und soll weitestgehend erhalten bleiben.

Es befinden sich lokale Schäden am Dachstuhl. Diese werden freigelegt und saniert.

Am Turm sind ebenfalls Schäden zu erwarten, die vor Ort saniert werden.

Zur Imprägnierung des Dachstuhls wird das Holz mit Borsalz beschichtet.

Die Dachdeckung besteht aus Schieferplatten. Diese sollen erhalten bleiben.

Teilflächen am Dach werden zur Einbringung von neuen Lüftungsgeräten geöffnet und müssen wieder geschlossen werden.

362 Dachfenster / Dachöffnungen

Der Aufzug erhält eine Entrauchungsöffnung in Dachebene. Sie wird als thermisch getrenntes Komplettsystem vorgesehen.

Die Kanäle der Lüftungsgeräte werden im Dachgeschoss durch die Dachhaut geführt und die Deckung / Abdichtung entsprechend der Dachdeckerrichtlinie angearbeitet.

363 Dachbeläge

Das Dachgeschoss bleibt unbeheizt, daher wird die oberste Geschossdecke mit einer Wärmedämmung versehen. Aufgrund der Konstruktion sowie den Vor- und Rücksprüngen sowie Hohlstellen wird hier eine Schüttdämmung verwendet. Der Brandschutz ist dabei zu berücksichtigen.

Es ist nach GEG ein Wärmedurchgangskoeffizient von $U \leq 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ einzuhalten.

Der Wert wird mit einer 160 mm dicken Wärmedämmung mit WLS 040 erreicht. Bei einer Schüttdämmung ist dies der Mittelwert.

Unter der Dämmung wird eine Dampfbremse vorgesehen.

Um Feuchteschäden an der Dämmung zu vermeiden, wird auf die Dämmung eine diffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut.

Ein Versorgungssteg aus OSB-Platten dient der Zugänglichkeit der Technikgeräte (Lüftung).

Die Dachrinne aus Titanzink sowie die Fallrohre werden im Bestand belassen.

Der Dachkasten besteht aus Holz und wird an Schadstellen erneuert und gem. Farbkonzept gestrichen.

Die Fallrohre sind neuwertig und bestehen aus TiZi. Diese werden nicht ausgetauscht.

369 Dächer, sonstiges

Die Kuppel bzw. Laterne mit Lüftungsgittern wird zimmermannsmäßig aufgearbeitet und neu gestrichen.

370 Infrastrukturanlagen k.A.

380 Baukonstruktive Einbauten 381 Schornstein

Die Schornsteinköpfe werden abgedichtet und beim Übergang an die Dachhaut mit Titanzink verblecht. Für die Abluft- und Zuluftauslässe werden stillgelegte Schornsteinköpfe verwendet.

Die Lüftungsgitter werden seitlich (mit der Windrichtung > nach Osten) ausgerichtet.

390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion 391 Baustelleneinrichtung

Es wird eine Baustelleneinrichtung über die gesamte Bauzeit incl. Besprechungsbüro und Sanitärcontainer vorgehalten.

Die Baustellenüberfahrt wird anteilig für alle Gebäude und Bauwerke angerechnet.

392 Gerüste

Die gesamte Außenfassade erhält ein Gerüst mit einer Breitenklasse W06.

Überbrückungen und Wechsel wo erforderlich sind dabei berücksichtigt.

An oberster Stelle ist ein Dachdeckerfang vorgesehen.

Das Sanierungskonzept ist Bestandteil der Entwurfsplanung / Genehmigungsplanung und dient als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung.

Berlin, 12.10.2023
Urbansky-Architekten

Anlagen

- 231012_Sanierungskonzept-Gr-Sn-An (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- 230714_Übersicht-Öffnung-Glas-Bestandsfenster