

Schloss Droyßig, Instandsetzung und Umbau als Verwaltungsgebäude

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter-Forst, Zeitzer Straße 15, 06722 Droyßig

MACHBARKEITSSTUDIE

Erläuterungsbericht

17.07.2023

1. Ausgangssituation

Das Droyßiger Schloss, Zeitzer Straße, wird im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis beschrieben als (Zitat)

„SCHLOSS; ursprünglich Wasserburg, vermutlich erbaut von Albert von Droyßig (1181 – 1223), umfassend neu gestaltet unter Christian Julius von Hoym (1617 – 1656) im Stil der deutschen Renaissance, im neunzehnten Jahrhundert Veränderungen und Hinzufügungen im Stil früher Neugotik, des Klassizismus und der Neurenaissance (Gebäude zwischen Kapelle und südöstlichem Flankierungsturm); von der Wasserburg ovale Grundanlage mit Resten des Grabens und fünf von ursprünglich sechs Flankierungstürmen in Art sarazenischer Burgen erhalten (vermutlich in Verbindung zum Templerorden); darauf das heutige Schloss errichtet, drei- bis viergeschossiger Putzbau mit aufwendig gestalteten Zwerchgiebeln, Erkern und hohem Treppenturm (neugotischer Abschluss), die meisten Zierglieder im neunzehnten Jahrhundert erneuert, Reste des Originalputzes mit aufgezeichneter architektonischer Gliederung (Schlosshof, Portal Südflügel); neugotischer Übergang zu einem westlich gelegenen zweigeschossigen Putzbau; die Schlosskapelle wohl bedeutendster Teil der Anlage, obwohl unvollendet, der dreigeschossige, manieristisch- spätgotische Bau von südwestdeutsch geprägten Charakter, 1622 begonnen; großer Schlosspark“

Geschichte von Schloss Droyßig (Zitat WIKIPEDIA März 2021)

„Das Schloss Droyßig hat seinen Ursprung in einer mittelalterlichen Burganlage, welche Anfang des 13. Jahrhunderts zur Sicherung eines wichtigen Straßenkreuzungspunktes erbaut wurde. ...

Die ursprüngliche Anlage ist in Deutschland einzigartig: Umgeben von einem Burggraben, erhob sich ein kreisförmiger doppelter Mauerring, aus dem in gleichmäßigen Abständen sechs hohe, schmale und langgezogene Halbrundtürme weit nach außen vorsprangen, während im Zentrum der Anlage ein runder Bergfried hervorragte, der einen weiten Ausblick gewährte. ... Der Bau ist nach dem Vorbild orientalischer Kreuzfahrerburgen errichtet worden. Den Zugang zur Burg bildete eine Zugbrücke, die von Osten her zwischen zwei Türmen in den Hof führte.

Mit der Erfindung und Entwicklung der Feuerwaffen verlor die Burg nach und nach ihre Bedeutung als Verteidigungsbauwerk, und der Adel strebte nach repräsentativen Wohnsitzen. Der grundlegende Umbau zum Renaissanceschloss geschah unter Christian Julius von Hoym Anfang des 17. Jahrhunderts. Da er die neuen Gebäude auf die mächtigen Außenmauern der Burg aufsetzen ließ, ist die ursprüngliche Anlage heute noch gut zu erkennen. Der zentrale Rundturm wurde abgetragen. 1622 wurde in den Burggraben hinein die repräsentative Schlosskirche errichtet.

Über Louise Gräfin von Hoym (1772), verheiratete Fürstin Reuß-Ebersdorf, kam der Besitz 1791 an das Haus Reuß. 1839 erwarb Fürst Otto Victor I. von Schönburg den Besitz, der ihn seinem jüngeren Sohn Prinz Hugo (1822–1897) vererbte. Ihm folgte dessen Sohn Heinrich (1863–1945); seiner Witwe, Prinzessin Adelheid von Schönburg-Waldenburg, einer geborenen Prinzessin zur Lippe-Biesterfeld (1884–1963), 1945 wurden Schoss und Gut durch die Bodenreform enteignet.“*

Nach dem Krieg baute man die Räume im Schloss zu einfachen Wohnungen aus.

Unter dem nord-westlichen Gebäudeflügel befinden sich ausgedehnte Kellerräume, die eine Nutzung als Wehgang erkennen lassen.

Das im siebzehnten Jahrhundert auf den mittelalterlichen Burgmauern errichtete Wohnschloss zeigt einen sehr repräsentativen Charakter. Es besteht aus dem nord-westlichen Teil mit zwei Vollgeschossen und hohen Räumen im Erdgeschoss. Dieser Gebäudeflügel steht mit seiner Außenwand direkt auf der äußeren Wallmauer. Die Bebauung ist an beiden Enden mit Schmuckgiebeln dekoriert, welche durch Renaissance Putz- Lisenen und Werkstein- Fialen bestechen.

Zur Wallgraben- Seite haben die Prunkräume im Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 5,85 m) große Rundbogenfenster (Höhe ca. 3,35 m). Ein Raum am Westgiebel mit aufwendiger Stuckdekoration wird als Trauzimmer des Standesamtes genutzt. In den übrigen Prunkräumen baute man im Zuge der Wohnungsausbauten nach 1945 hölzerne Zwischendecken und Trennwände ein, um die nutzbare Wohnfläche zu vergrößern. Das Obergeschoss zeigt zur Wallgraben- Seite kleine Zwillingsfenster. Auf der Seite zum Innenhof wurden Mezzanin- (Halb- oder Zwischen-) Geschosse angelegt. Diese haben nur ca. 1,75 m lichte Raumhöhe und dienen wohl als Lager und Nebenräume. Diese wurden in der Flächenaufnahme nicht mit betrachtet und aufgenommen.

Es schließt sich der südliche Gebäudeflügel an, dieser steht mit seiner Außenwand vermutlich auf der inneren Wallmauer. Die Bebauung verspringt in den Innenhof. Zur äußeren Wallmauer hin befinden sich Terrassen. Dieser Gebäudeflügel besitzt drei Vollgeschosse, diese sind höhenmäßig zum anderen Gebäudeflügel versetzt.

An der inneren Verbindung beider Gebäudeflügel zum Innenhof wurde der Aussichtsturm errichtet. Er beinhaltet einen Wendelstein, welcher vor der Sanierung vom Turm die Erschließung zu 2 Etagen vom Nord-Westflügel ermöglicht hat. Nach der Sanierung vom „Rapunzelturm“ wurde der Wendelstein zum restlichen Schloss brandschutzgeschottet und kann somit nur noch in sich begangen werden.

In Richtung West und Nord ist noch der Wallgraben (Burggraben) vorhanden. In einem Teil befindet sich der Bärenzwinger, welcher 1852 eingerichtet wurde. Hier lebten bis zum zweiten Weltkrieg Braunbären. Von 1955 bis 1999 gab es wieder Bären in Droyßig. In den Jahren 1999-2003 wurde das Bärengehege umfassend und artengerecht saniert. Seit dem Jahr 2003 leben hier wieder zwei Braunbären.

Der sonstige ehemalige Bereich des Burggrabens in Richtung Süden und Osten wurde verfüllt. Nach Osten trug man Teile der Burgmauer samt Rundturm ab und errichtete im 17. Jahrhundert die Schlosskapelle. Nach 1995 begann man mit deren Instandsetzung. Die Dacheindeckung wurde erneuert, die Instandsetzung von Fassaden und Innenraum wurden abgeschlossen.

Nach Süden grenzt an das Schloss ein barockes Kavaliershhaus an. In diesem befinden sich jetzt Wohnungen, eine Gastronomie und öffentliche Räume wie die Gemeindebibliothek. Auf den Grundmauern des südlichen Flankierungsturmes errichtete man ein Gebäude, das einen repräsentativen dreiläufigen Treppenaufgang beinhaltet. Dies ist der Hauptzugang vom öffentlichen Straßenraum zum Schloss. Über den Innenhof erreicht man die übrigen Treppenräume in den Gebäudeflügeln, sowie den Turmzugang.

Am Übergang des Gebäudeflügels zur Schlosskapelle im Süd-Osten liegt ein weiterer Zugang zum Innenhof des Schlosses aus dem öffentlichen Straßenraum. Er verläuft über eine steinerne Wendeltreppe.

2. Abgrenzung des Planungsinhaltes

Die vorliegende Machbarkeitsstudie schließt folgende Gebäudeteile aus:

- das Kavaliershhaus im Süden: Das Gebäude wurde nach 1998 instandgesetzt;
- die Schlosskapelle: Das Gebäude wurde von Oktober 2018 bis September 2019 instandgesetzt;
- die äußere Wallgrabenmauer mit den Steinbrüstungen; diese wurden instandgesetzt;
- der südliche Treppenaufgang: wurde im Rahmen der „Kulturtouristischen Erschließung des Schlosses“ instandgesetzt;
- der Aussichtsturm: wurde im Rahmen der „Kulturtouristischen Erschließung des Schlosses“ instandgesetzt;

Somit gehören die folgenden Gebäudeteile zum Planungsinhalt:

- die öffentliche Verkehrsfläche auf der Seite Süd-Ost vom Treppenaufgang bis zur Kapelle als Zuwegung
- die Schlossbauten mit nord-westlichem Gebäudeflügel und südlichem Gebäudeflügel
- die südlichen und westlichen Terrassen über der Wallmauer
- die Freifläche im Schlosshof / Burghof

3. In der Vergangenheit ausgeführte Sanierungsarbeiten im Planungsinhalt

- Dachneueindeckung auf dem südlichen Gebäudeflügel mit Biberschwanzziegeln;
- Reparaturen im Bereich der Staffelgiebel am nord-westlichen Gebäudeflügel;
- in geringer Menge Erneuerungen von Fenstern und Außentüren;
- Instandsetzung und Neuverfugung des Sichtmauerwerks der äußeren Wallgrabenmauer;
- Erneuerung der Brüstungen auf der Wallgrabenmauer als Maßwerk- Betonfertigteile;
- Die Wohnungsnutzungen wurden aufgegeben. Eine Baufreimachung oder ein Bauunterhalt im Bereich der Innenräume erfolgte nicht. Es werden nur noch das Trauzimmer und der Schlossturm zu touristischen Zwecken genutzt.

4. Aktueller Bauzustand / Bauschäden

Vorbemerkung

Gutachten oder Bauteiluntersuchungen sind im Zuge dieser Studie nicht vorgesehen. Die vorliegende Planung wurde nach Besichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen erstellt.

Dächer

Die Dacheindeckungen auf dem südlichen Gebäudeflügel wurden nach dem Jahr 1998 bis zum Aussichtsturm mit Biberschwanzziegeln erneuert. Auf dem nord-westlichen Gebäudeflügel (über dem Bärenzwinger und Wallgraben) befindet sich verschlissene Ziegeldeckung und teilweise Schalung mit Dachschildeln. Der nord-westliche Gebäudeflügel muss neu eingedeckt werden. Wegen dem Denkmal- Status muss eine Blitzschutzanlage errichtet werden. Die Dachböden sind nicht ausgebaut.

Fassaden

Die Putzfassaden sind allgemein sanierungsbedürftig. Die Sockel zeigen Schadbilder aus aufsteigender Mauerwerksfeuchte. Die Putzflächen müssen instandgesetzt bzw. erneuert werden. Der aufwendige Bauschmuck aus Sandstein wie Staffelgiebel und Fialen sowie die Schmuckerker und Gewände aus Sandstein sind instandsetzungsbedürftig.

Die Holzfenster sind zum größten Teil verschlissen. Sie müssen instandgesetzt bzw. erneuert werden. Dabei ist ein zeitgemäßer Wärmeschutz unabdingbar.

Tragwerkskonstruktionen der Wände / statische Beurteilung

Die Gebäude machen augenscheinlich einen standsicheren Eindruck. Der nord-westliche Gebäudeflügel zeigt vertikale Mauerwerksrisse, hier muss eine statische Ertüchtigung ausgeführt werden. Um die Standsicherheit des historischen Mauerwerks zu beurteilen, sind weiterführende Untersuchungen notwendig.

Tragwerkskonstruktion der Decken und Fußböden

Die erdberührten Fußböden sind durch aufsteigende Feuchtigkeit geschädigt. Besonders im südlichen Gebäudeflügel sind die Fußböden desolat und schon teilweise eingebrochen.

Die Geschoßdecken bestehen aus verputzten Holzbalkendecken mit Einschub und Dielung und zeigen dem Baualter entsprechende Deckenverformungen. Um die Standsicherheit der Deckenkonstruktionen zu beurteilen, sind weiterführende Untersuchungen notwendig.

Treppen und Treppenträume

Der Hauptzugang zum Schloss führt in eine Halle, die sich über einen kreisförmigen Deckenausschnitt zum zweiten Obergeschoß öffnet. Seitlich befindet sich das Haupttreppenhaus des südlichen Gebäudeflügels. Die Wände von Halle und Treppenraum bestehen hauptsächlich aus verputzten Massivwänden. Die Gebäudetreppe ist geradläufig mit Zwischenpodesten in Holz ausgeführt. Am östlichen Ende dieses Gebäudeteils befindet sich noch eine Wendeltreppe. Sie führt vom Erdgeschoß in kleinteilige Kellergewölbe. Hier befinden sich Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen. Der Wendelstein führt auch in das Obergeschoss.

Im nord-westlichen Gebäudeflügel befindet sich eine zweifach viertelgewendelte Treppe aus Holz. Die Treppenraumwände bestehen hier aus verputzten Massiv- und Holzfachwerkwänden.

Es gibt weiterhin verschiedene Podest- und Distanztreppe an den Verbindungen der versetzten Geschossebenen sowie zum Wendelstein des Aussichtsturms.

Am westlichen Giebel der Schlosskapelle befindet sich eine steinerne Wendeltreppe, die vom Boden der Kapelle über deren Empore bis zur Ebene des Schloss- Innenhofes führt.

Flure

Von den Treppenträumen gehen Flure ab, welche die einzelnen Aufenthaltsräume erschließen. Die Flure liegen auf den Gebäudeseiten zum Innenhof. Rauchdichte Abschlüsse zu den Treppenträumen gibt es nicht. Die Flurwände bestehen aus verputzten Massiv- und Holzfachwerkwänden.

Innenräume

Die Innenräume zeigen noch viel von der historischen Baugestaltung wie Innentüren, Dielenfußböden mit Schmuckfriesen, Stuckgesimse und Stuckdecken. Die repräsentativen Räume im Erdgeschoß auf der Nord- Westseite können nach Demontage der Zwischendecken und Sanitäreinbauten aus dem zwanzigsten Jahrhundert wieder in ihr ursprüngliches Erscheinungsbild versetzt werden. Vorbild ist das sanierte Trauzimmer. Es sind noch die halbrunden Ofennischen, Stuckdekorationen und teils aufwendig gearbeitete Innentüren sowie Dielenböden vorhanden. Bemerkenswert sind auch die renaissancen Schmuckerker im südlichen Gebäudeflügel.

Die Innenausbauten wie Wandputze, Fußböden, Türen usw. sind generell verschlissen. Alle Bauteile müssen restauriert oder erneuert werden.

Installationen

Die Wohnungen hatten Ofenheizungen mit fossilen Brennstoffen und einfache Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen. Sämtliche Installationen incl. Elektro sind verschlissen, entsprechen nicht mehr zeitgemäßem Standard und müssen erneuert werden.

Baulicher Wärmeschutz

Der bauliche Wärmeschutz ist unzureichend. Die erdberührten Böden haben keine wärmedämmenden Eigenschaften. Die Außenwände sind aus massiven Steinen errichtet. Die obersten Geschoßdecken zu den nicht ausgebauten Dachräumen haben keine ausreichenden wärmedämmenden Eigenschaften.

Baulicher Schallschutz

Die schalldämmenden Eigenschaften der Bauteile zwischen den verschiedenen Aufenthaltsräumen müssen im Detail weiterführend untersucht werden. Sofern massive Wände und schwere Holzbalkendecken vorhanden sind, sollte der Schallschutz gegeben sein. Offene Anschlussfugen und Bauwerksrisse sind zu untersuchen. Ein besonderer Schutz vor Außenlärm erscheint nicht notwendig.

Brandschutz und Rettungswege

Der bauliche Brandschutz und die Sicherstellung der Rettungswege entsprechen nicht den Anforderungen der Landesbauordnung. Diese Aufgabe muss durch einen Fachplaner im Detail untersucht und geplant werden. Aufgrund des Denkmalstatus werden diverse Abweichungen und daraus folgende Kompensationsmaßnahmen notwendig. Hierzu wird es wahrscheinlich eine Einbindung vom Schlossaufgang und „Rapunzelturm“ in diese Planungsbereiche geben, was noch genauer überprüft werden muss.

Barrierefreiheit

Die Gebäude sind nicht barrierefrei.

5. Standortanalyse

Der Gebäudekomplex befindet sich in exponierter Lage im Ortskern und ist umgeben von reizvoller Begrünung. Vom Dorfzentrum wenige hundert Meter entfernt hat das Ensemble zahlreiche Attraktionen zu bieten, wie das Kavaliershaus mit Gastronomie und Bibliothek, den Bärenzwinger, eine parkähnliche Anlage mit Brunnen und Kinderspielplatz sowie die beeindruckende Schlosskapelle.

Parkmöglichkeiten für die Verwaltungsnutzung (Mitarbeiter und Bürger) müssen geplant und hergestellt werden. Die derzeit genutzte Parkplatzfläche vor dem aktuellen Verwaltungsgebäude steht nach Fertigstellung des Schlosses als Verwaltungsgebäude nicht mehr zur Verfügung.

Die Gebäude von Schloss Droyßig bieten sich für eine öffentliche Nutzung an.

6. Aufgabenstellung

Zitat: Frau Kunze, SG Bau, Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst

Dem Bereich des Schlosses soll zukünftig eine neue Nutzung zugeordnet werden. Um den bereits leerstehenden Räumlichkeiten im Kernschloss eine neue Nutzung zu geben, wäre eine Option, dass die Verwaltung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst in diese Räume zieht.

Zudem werden folgende Nutzeranforderungen benötigt:

- 700 m² Bürofläche für Verwaltung (45 Büros je mind. 15m²)
- 100 m² Sitzungssaal
- 2 Beratungsräume (35 m² und 55 m²)
- 3 Teeküchen
- 300-400 m² Archiv
- Standesamt (Bestand)
- Druckerraum / - räume in den Etagen
- Heizungs-, Sanitär-, Lager- und Flurflächen
- Erschließung über 2 (?) x Fahrstühle

Nach der Vorstellung des Planungsstandes vom 09.04.2021 hat der Bauherr die Aufgabenstellung erweitert. Angedacht war eine Überbauung des Innenhofes im Schloss in Form eines Glaskuppelbaus, in welchem ein Sitzungs- und Veranstaltungsraum geschaffen werden sollte. Nach einer ersten Absprache zwischen dem Bauamt und der Denkmalschutzbehörde wurde die Idee vom Glaskuppelbau verworfen. Ein neuer Ansatz war die Anordnung des Sitzungssaals am Giebel der Schlosskapelle im Schlosshof in einer „untergeordneten“ Rolle zum eigentlichen Schloss.

7. Fachplanungen

Fachplanungen, Gutachten oder Bauteiluntersuchungen sind im Zuge dieser Studie nicht vorgesehen.

8. Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Aufgrund der coronabedingten Situation war zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie keine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde möglich.

9. Objektbeschreibung

Versorgungstechnische Erschließung

Für das Vorhaben wurden die Herstellung der Hausanschlüsse Abwasser, Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation erfasst.

Nutzungskonzept

Unter dem nord-westlichen Gebäudeflügel befindet sich ein ausgedehnter Gewölbekeller in Form eines Wehgangs. Dieser besteht aus Sandsteinen, die Baukonstruktion ist erdberührt und hat eine Grundfeuchtigkeit. Dieser Keller ist für die gewünschte Archivnutzung ungeeignet und stellt eine touristische Attraktion dar.

Auf der Ostseite des südlichen Gebäudeflügels befinden sich ebenfalls kleinere Gewölbekeller aus Sandstein. Diese dienen als Hausanschlussraum.

Der südliche Gebäudeflügel hat drei nutzbare Vollgeschosse. Östlich vom Treppenhaus werden die Toilettenanlagen eingebaut. Alle geeigneten Räume werden für den Bürobetrieb verwendet.

Der nord-westliche Gebäudeflügel hat zwei nutzbare Vollgeschosse. Die geeigneten Räume werden für den Bürobetrieb verwendet. Außerdem gibt es hier zwei Zwischengeschosse (1. + 3. Obergeschoss) im nördlichen Bereich bis zum Giebel. Die Raumhöhen betragen in diesem Geschoss ca. 1,80 m. Für Aufenthaltszwecke ist es nicht nutzbar, denkbar ist aber ein Technikeinbau. Das wäre dann mit einer statischen Verstärkung der Deckenkonstruktion verbunden.

Barrierefreie Erschließung

Gemäß Landesbauordnung muss das Gebäude mit öffentlicher Nutzung barrierefrei erschlossen werden. Am Übergang vom südlichen Schlossflügel zur Schlosskapelle kann vor der Wallmauer ein Erschließungsbauwerk errichtet werden. Dieses könnte als verglaste Stahl-oder Massivkonstruktion ausgeführt werden und beinhaltet eine notwendige Treppe als ersten Rettungsweg sowie einen Aufzug. Hier wird der Höhenunterschied von ca. 5,50 m vom öffentlichen Straßenraum zum Innenhof überwunden. Die Treppe dient gleichzeitig der Feuerwehr für den Brandangriff.

Das historische Treppenhaus auf der Südseite verbleibt als Zugang und zweiter Rettungsweg.

Weiterhin müssen die Geschosse der Schlossgebäude barrierefrei erschlossen werden. Dazu schlage ich den Einbau eines weiteren Aufzugs in der Halle des südlichen Gebäudes vor. Wenn das nicht akzeptabel ist, müsste im Innenhof vor der Fassade ein Aufzugsschacht angebaut werden.

Die Erdgeschosse werden vom Schlosshof über barrierefreie Rampen zugänglich. Lediglich die Obergeschosse des nord-westlichen Gebäudes wären dann nicht über den Aufzug erschlossen, es sollte hier kein Besucherverkehr eingeplant werden.

Sinnvoll erscheint es, im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes ein Bürgerbüro als zentralen Anlaufpunkt einzurichten.

Brandschutz und Rettungswege

Die Gebäude werden in Gebäudeklasse 5 eingeordnet mit mehr als 400 m² Grundfläche sowie als Sonderbau.

Die tragenden und aussteifenden Wände sowie die Geschossdecken müssen feuerbeständig ausgestattet werden. Die Treppenraumwände müssen der Art von Brandwänden entsprechen.

Die vorhandenen Holzbalkendecken entsprechen eventuell einer Feuerwiderstandsdauer F 30 (feuerhemmend). Sie können Bekleidungen in Trockenbau F 90 (feuerbeständig) erhalten. Wenn auf Brandschutz- Bekleidungen aus Denkmalschutzgründen verzichtet werden soll, müssen dazu entsprechende Abweichungsanträge gestellt werden. Als mögliche Kompensationsmaßnahme ist eine zentrale Brandmeldeanlage denkbar.

Ergänzende Tragwerksteile aus Stahl im Deckenbereich werden mit Brandschutzbekleidungen F 90 ertüchtigt.

Die Treppenraumwände müssen ertüchtigt bzw. in massiver Bauweise neu erstellt werden.

Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen feuerhemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen sein. Das ist bei den vorhandenen Holztreppen nicht gegeben. Ich gehe davon aus, dass Treppen in Stahlbetonbauweise F 90 erneuert werden müssen.

Die Wände notwendiger Flure sind feuerhemmend bzw. werden in Feuerwiderstandsdauer F 30 ertüchtigt. In den Treppenhäusern werden auf den obersten Treppenpodesten Rauch- und Wärmeabzugsanlagen angeordnet. Die Flure werden von den Treppenträumen rauchdicht abgetrennt.

Der erste und der zweite Rettungsweg führen über die verschiedenen Treppenhäuser. Als Rettungsweg könnte auch wieder der Turm genutzt werden.

In den Obergeschossen des nord-westlichen Gebäudes befindet sich am Gebäudeende (Giebel) kein Treppenraum als nutzbarer zweiter Rettungsweg. Hier wird der zweite Rettungsweg als Bypass über die Verbindungstüren der Zimmer zur Treppe im Aussichtsturm geführt.

Die gewünschte bauliche Erweiterung durch einen Sitzungs- und Veranstaltungssaal aus möglicherweise Glas muss innerhalb weiterer Planungen detailliert werden. Weitere Anforderungen hierzu sind baulich umzusetzen.

Wärmedämmungen / Energetische Sanierung

Für das Bauvorhaben ist ein Wärmeschutznachweis zu führen. Es sind die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Aus Denkmalschutzgründen kann Befreiung von verschiedenen Anforderungen des GEG beantragt werden. Es liegt jedoch im Interesse eines jedes Bauherren, möglichst viel Heizenergie durch eine energetische Sanierung der raumbegrenzenden Bauteile einzusparen.

Ich gehe davon aus, dass sämtliche Räume inklusive Flure und Treppenträume in den Vollgeschossen beheizt werden.

Auf den erdberührten Böden werden neue Stahlbeton- Sohlplatten eingebaut. Darauf werden Böden auf Wärmedämmung verlegt. Wenn möglich, werden die historischen Platten, Parkett- und Dielenböden aufgearbeitet und wieder verlegt.

Die obersten Geschossdecken zum nicht ausgebauten Dachraum werden von oben mit Dämmplatten belegt. Alternativ können die eventuellen Unterhangdecken im letzten Obergeschoss mit Matten gedämmt oder mit loser Dämmung ausgeblasen werden.

Die Außenwände können energetisch nicht wesentlich verbessert werden. Vollwärmeschutzverkleidungen außen und großflächige Innendämmungen am historischen Mauerwerk scheiden aus Denkmalschutzgründen wohl aus. Im Bereich der Fensterbrüstungen können innen Vorsatzschalen aus Hochlochziegeln oder Mineralewollplatten ergänzt werden. Verschiedene Außenwände haben so geringe wärmedämmende Eigenschaften, dass Innendämmungen aus Mineralewollplatten oder Dämmputzen zwingend notwendig werden, um den Mindestwärmeschutz zu gewährleisten und Kondensat- Ausfall zu vermeiden.

Das gilt auch für Räume mit drei Außenwänden über den Turmvorbauten, die in ihrer halbrunden Form eine geometrische Wärmebrücke darstellen. Außerdem müssen Laibungen und Stürze der Fensternischen eine Innendämmung erhalten.

Statische Ertüchtigungen

In den Kellerbereichen sind Reparaturarbeiten am Mauerwerk inklusive Riss- Sanierungen notwendig.

Das räumliche Gebilde des Schosses wird im Bestand verbleiben. An den tragenden und aussteifenden Wänden sind Reparaturarbeiten am Mauerwerk inklusive Riss- Sanierungen notwendig.

Die Deckentragwerke aus Holzbalkendecken müssen für die Nutzungsänderung statisch nachgewiesen werden. Es wird zu Lasterhöhungen kommen durch zusätzliche Ausbauten, leichte Trennwände, Brandschutzbekleidungen und Gebäudetechnik. Ich gehe davon aus, dass die Decken durch Holz- oder Stahlbauteile verstärkt werden müssen.

Ich gehe davon aus, dass auf den erdberührten Böden neue Stahlbeton- Sohlplatten eingebaut werden. Das ist auch zwingend notwendig, um eine funktionierende horizontale Abdichtung herzustellen.

Ich gehe davon aus, dass in Teilbereichen neue Treppenräume und Treppenkonstruktionen in massiver Bauweise zu errichten sind.

Die Dachkonstruktionen sind augenscheinlich standsicher. Ich gehe davon aus, dass auch hier in den Traufbereichen Instandsetzungsarbeiten notwendig werden.

Abdichtungsarbeiten

Auf der Bodensohle wird eine neue Horizontalabdichtung eingebaut. Die erdberührten Wände im Sockelbereich zeigen starke Schäden aus Durchfeuchtung aus aufsteigender Feuchtigkeit. Maßnahmen zur nachträglichen Bauwerkstrockenlegung im Bereich der Wände werden erforderlich.

Dacheindeckung / Dachentwässerungsanlagen

Die erneuerte Dacheindeckung auf dem südlichen Gebäudeflügel ist auf Schäden zu untersuchen und zu reparieren.

Auf dem nord-westlichen Gebäudeflügel muss die Dacheindeckung komplett erneuert werden. Ausgeführt wird eine historische Eindeckung aus Biberschwanzziegeln. Die Dachgauben bleiben erhalten. Die Dächer erhalten eine kontrollierte Regenwasserableitung durch Dachrinnen.

Die erforderlichen Gerüstarbeiten gestalten sich auf der Außenseite kompliziert, da sich der Rüstbereich über dem Bärenzwinger befindet.

Fassaden

Sämtliche Fassaden des Schlosses müssen instandgesetzt werden. Dazu zählen Verputz- und Werksteinarbeiten. Die Werksteinarbeiten an den Natursteinelementen von Gewänden, Erkern und Giebeln sind aufwendig und handwerklich höchst anspruchsvoll. Art und Umfang dieser Arbeiten werden sich maßgeblich nach den Anforderungen der Denkmalbehörden richten.

In den Fassaden sind neue Fenster einzubauen. Ich gehe davon aus, dass handwerklich angefertigte Bauelemente aus Holz verbaut werden. Simse und Fensterbänke werden verblecht.

Bei allen diesen Arbeiten ist das Ziel die Herstellung einer wettergeschützten und winddichten Bauhülle.

Instandsetzungsmaßnahmen

Die historischen Innenputze sind größtenteils verschlissen und müssen überarbeitet oder erneuert werden. Im Erdgeschoss sind die Putzschäden allgegenwärtig. Eine komplett neue malermäßige Dekoration ist notwendig.

Im Bodenbereich werden Natursteinplatten bzw. Holzdielenböden verlegt. Historische Dielenböden werden aufgearbeitet. Die Heizungsleitungen werden am Sockel verlegt und mit Holzsockeln verkleidet.

Wiederverwendbare historische Ausbauteile wie Vertäfelungen, Türen, Treppenstufen etc. werden aufgearbeitet.

Modernisierungsmaßnahmen

Neue Raumtrennwände und die eventuellen Brandschutz- Bekleidungen werden in Trockenbauweise erstellt.

Es werden zusätzliche Brand-, Rauchschutz- und Innentüren eingebaut.

Die Räume erhalten innere Verschattungsanlagen.

Technische Anlagen / Haustechnik

Es wird eine Zentralheizungsanlage installiert. Die Räume werden über Flachheizkörper beheizt. Die Heizleitungen werden im oder über dem Boden verlegt.

Die Aufenthaltsräume werden über die Fenster natürlich be- und entlüftet. Über den eventuellen Einbau von Lüftungsanlage und Klimatisierung muss in zukünftigen Planungsphasen entschieden werden. Ich gehe davon aus, dass das Gebäude eine Lüftungsanlage erhält.

Die technischen Anforderungen für den Saal an der Giebelwand der Schlosskapelle sollte nach den baulichen Anforderungen und den Wünschen des Auftraggebers umgesetzt werden.

Die Aufzugstechnik im Gebäude wird in moderner Baugestaltung errichtet. Der innere Aufzug, wenn dieser sich nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde umsetzen lässt, sollte verglast sein.

Die Sanitäranlagen werden in zeitgemäßem Standard und in moderner Baugestaltung errichtet.

Die Elektroinstallation wird nach VDE- Vorschrift unter Putz verlegt. Es wird eine Beleuchtungsanlage eingebaut.

Das Gebäude erhält die notwendige Daten- und Kommunikationstechnik.




Bauliche Erweiterungen

Neben dem Erschließungsbauwerk vor der Wallmauer sind weitere bauliche Erweiterungen vorgesehen.

Der benötigte große Sitzungsraum kann innerhalb der historischen Bausubstanz nicht realisiert werden. Daher hat der Bauherr innerhalb einer Konkretisierung der Aufgabenstellung gefordert, einen Anbau an der Giebelseite der Schlosskapelle zu konzipieren, um einen Sitzungs- und Veranstaltungsraum zu schaffen.

Außenanlagen und Freiflächen

Die Zuwegung zum Schloss muss neugestaltet werden. Es handelt sich dabei um die öffentlich zugängliche Verkehrsfläche zum historischen Haupteingang und zum neu konzipierten Erschließungsbauwerk. Die Flächen sind zu entwässern. Im Bereich der Feuerwehrezufahrt sind Tragschichten einzubauen. Die Flächen erhalten Pflasterbeläge aus Naturstein, Außenmobiliar und Außenbeleuchtung.

Auf der Ebene des Schlosshofes sind die verbleibende Hoffläche und die Terrassen neu zu gestalten. Die Flächen sind zu entwässern. Sie erhalten Pflasterbeläge aus Naturstein, Außenmobiliar und Außenbeleuchtung. Pflanzflächen werden begrünt. Vor den Steinbalustraden über der Wallmauer müssen absturzsichernde Geländer eingebaut werden.

Ausstattung

Die vorliegende Planung beinhaltet die allgemeine Möblierung der Räume und die informationstechnische Ausstattung.

Baugestaltung / Denkmalpflegerische Belange

Die denkmalpflegerisch hochrangige Bausubstanz erfordert restauratorische Voruntersuchungen und die Betreuung der Baumaßnahmen durch Baudenkmalpfleger und Restaurator.

Die Baugestalt des Schlosses bleibt unverändert. Materialwahl und farbliche Gestaltung werden vom Bestand abgeleitet.

Neue ergänzende Bauteile wie Trennwände, Türen, Aufzugsanlage und sonstige technische Einbauten werden in neuzeitlicher schlichter Gestaltung eingefügt und müssen sich immer dem historischen Bestand unterordnen.

Baufreiheitsbedingungen / Baustelleneinrichtung

Die Baustellenzufahrt ist vom öffentlichen Straßenraum vorhanden. Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen müssen auf dem Platz vor dem Schloss und im Innenhof angelegt werden. Sämtliche Baustoffe müssen vom Platz ca. 5,50 m hoch in den Innenhof gefördert werden, dazu ist Kraneinsatz notwendig.

Die Anschluss- Stellen für Bauwasser, Baustrom etc. werden im Gebäude geschaffen.

10. Baunebenkosten

Folgende Baunebenkosten sind nach jetzigem Kenntnisstand erforderlich:

- Projektleitung / Projektsteuerung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz- Koordination
- Vergabeverfahren
- verformungsgerechtes Bauaufmaß / Bestandspläne
- bauhistorische und restauratorische Untersuchung
- baustofftechnische Untersuchung
- Kosten für archäologische Grabungen und Dokumentation
- Architektenleistung Gebäude und raumbildender Ausbau
- Planungsleistungen Freianlagen
- Tragwerksplanung
- Planungsleistungen Haustechnik: Elektro, Lüftung, Heizung, Sanitär, Fördertechnik
- Wärmeschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Bauvermessung
- Brandschutznachweis
- Planungsleistungen Ausstattung
- Holzschutzgutachten
- Baugrunduntersuchung
- Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen
- Bewirtschaftungskosten der Baustelle
- Gebühren, Versicherungen
- Bestandsdokumentation

11. Nutzflächen

Geschoss	Nutzungsart						
	NF 1 (m ²)	NF 2 (m ²)	NF 2 (m ²)	NF 7 (m ²)	VF (m ²)	VF (m ²)	gesamt
	Altbau Standesamt	Altbau Büro	Neubau Sitzungsraum	Sonstiges: Technik, Sanitär	Altbau Verkehrsfläche	Neubau Verkehrsfläche	
Erdgeschoss	64	250	224	92	175	210	1015
1.Obergeschoss		373		44	137		554
2.Obergeschoss		220		165	101		486
Summe NGF (m ²)							
Nettogrundfläche	64	843	224	301	413	210	2055

Auswertung und Vergleich mit der Aufgabenstellung

Ziel: 700 m² Bürofläche für Verwaltung (45 Büros je mind. 15m²) und 2 Beratungsräume (35 m² und 55 m²) = 780 m² / **realisierbar sind: ca. 840 m²**

Ziel: 100 m² Sitzungssaal / **realisierbar innerhalb vom Schlosshof**

Ziel: 3 Teeküche / **realisierbar**

Ziel: 300-400 m² Archiv / **nicht innerhalb der historischen Bebauung realisierbar; die Keller sind dafür ungeeignet; für baulichen Erweiterung gibt ein keinen Platz;**

Ziel: Standesamt – verbleibt im Bestand / **realisierbar**

Ziel: Druckerraum / - räume in den Etagen / **realisierbar**

Ziel: Heizungs-, Sanitär-, Lager- und Flurflächen / **realisierbar**

Baustrukturell bedingt ist der Anteil der Verkehrsflächen sehr hoch.




12. Flächen der Außenanlagen

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Öffentliche Fläche Platz	612
Schlosshof	378
Terrasse Süden	85
Terrasse Westen	217
Summe	1292

