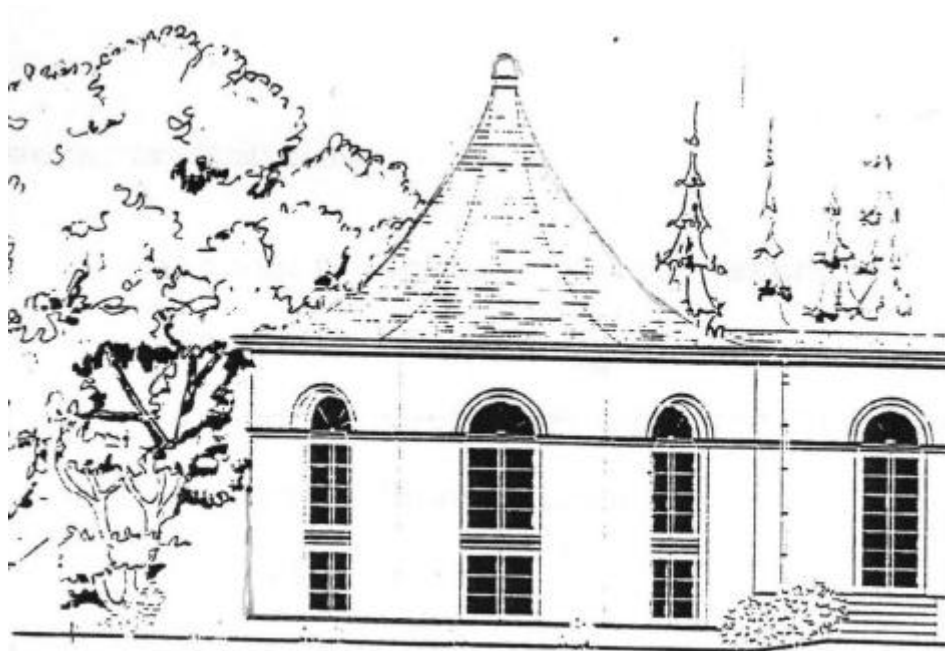
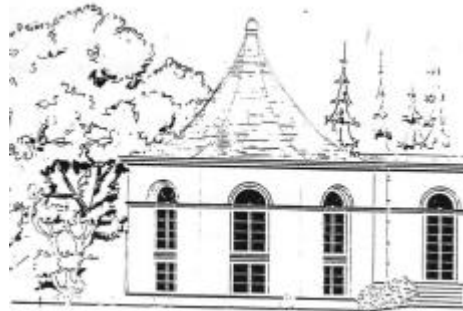


Pavillon Westenbrügge



Der Pavillon Westenbrügge



Der achteckige, klassizistische Pavillon diente dem Herrenhaus und dem Betrieb als Küchenbau. Er ist ebenfalls als Baudenkmal geschützt. Meines Wissens ist er in seiner Art einmalig mindestens in Mecklenburg-Vorpommern, wenn nicht sogar bundesweit.

Der Kunsthistoriker, Verfasser einer Vielzahl von Zeitungs- und Zeitschriftenartikeln zur Heimatgeschichte, und Vertreter der Bad Doberaner Denkmalschutzbehörde, Alexander Schacht, hat eine besondere Stellungnahme und Bewertung für den Pavillon abgegeben. Auch die ausserordentliche Bewertung des Landesdenkmalamtes finden Sie in der Folge. Ein Baugutachten, Pläne, Ansichten und weitere Informationen sind ebenfalls in dieser Präsentation enthalten, die Sie sich auch herunterladen können.

Das Gebäude besitzt ein konkaves Schieferdach, das über die Höhe des dreigeschossigen Herrenhauses hinausreicht und dessen Ringanker auseinander gebrochen ist. Das Gebäude droht deshalb einzufallen. Besonders gefährdet sind die Stürze, von denen vier nicht mehr tragfähig sind. 1983 gab es für den Pavillon eine Abrissgenehmigung. Jetzt besteht die Gefahr, dass er nicht mehr über den nächsten Winter kommt. Seine Rettung und Wiederherstellung sind ein besonderes Anliegen.

Rettung und Wiederaufbau würden laut einem Baugutachten aus 1992 ca. 210.000 Euro kosten. Dabei würden nutzbare 115 qm gewonnen, einschliesslich eines 58qm Souteraingeschosses. Eine gemeinnützige Verwendung oder Nutzung als Ferienwohnung bietet sich an. Derzeit werden weitere Eigenmittel gesucht.

Ein Drittel der Wiederherstellungskosten, 70.000 Euro, würden reichen, um die Restauration zu ermöglichen. Der Rest der Finanzierung steht. Wer den Betrag zur Verfügung stellt, erhält die Nutzungsrechte auf 10 Jahre. Bei Nutzung als Ferienwohnung an 120 Tagen im Jahr entspricht dies einem Übernachtungspreis von 58 Euro. Bei Nutzung als Dauerwohnung entspricht es einer qm-Miete von 5 Euro.

Eine exklusive, achteckige Ferien- oder Dauerwohnung am Bach

- 10 Minuten vom Ostseestrand
- 2 Stunden von Hamburg und Berlin
- 30 Minuten von Rostock und Wismar

ist die Belohnung für den oder die Retter eines einmaligen Baudenkmals.
Ihr gutes Werk gäbe Ihnen Rendite und Freizeitwert mit dreierlei Nutzen:

- Garantierte Urlaubszuflucht an der chronisch überbuchten mecklenburgischen Ostseeküste.
- Gewinnmöglichkeit aus der Ferienvermietung.
- Rettung eines einmaligen denkmalgeschützten Gebäudes.

Reden wir darueber, bitte schicken Sie mir eine Notiz.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Das Gutsensemble besteht aus

- dem Herrenhaus von 1699,
- einem Inspektorenhaus von 1823,
- dem Pavillon von ca. 1842,
- einem Park mit einem Kreuz aus Lindenallen von sehr alten hohen Linden.



Links Marstall, gerade Herrenhaus, rechts Inspektorenhaus. Pavillon hinter Herrenhaus.



Kirche



Im Lindenkreuz



Park am Pavillon

Westenbrügge liegt an der B105 zwischen Kröpelin und Neubukow, eine Viertelstunde von der A20 Ausfahrt Kröpelin, eine Viertelstunde vom Ostseebad Kühlungsborn, eine Viertelstunde von Bad Doberan und eine halbe Stunde von Rostock. Hamburg ist zwei Stunden, Berlin zweieinhalb Stunden entfernt. Die Städtteeinwohnerschaft im Viertelstundenumkreis ist etwa 35000, Westenbrügge selbst hat 275 Einwohner. Im Sommer kommt eine grosse Zahl Urlauber dazu.

Das Herrenhaus wurde 1699 als Barockbau erstellt und nach 1820 mit einem weiteren Stockwerk und einer klassizistischen Fassade versehen. So soll es auch wieder aussehen. Für den Innenausbau und die Wiederherstellung des alten Aussenerscheinungsbildes ist eine hohe sechsstellige Summe notwendig.



Herrenhaus heute



Herrenhaus ca. 1930

Stellungnahme von Alexander Schacht

Der Kunsthistoriker, Heimatgeschichtsforscher, Verfasser einer Vielzahl von Zeitungs- und Zeitschriftenartikeln, und Vertreter der Bad Doberaner Denkmalschutzbehörde, Alexander Schacht, hat die folgende Stellungnahme und Bewertung für den Pavillon abgegeben.

Der Pavillon beim Gutshaus von Westenbrügge, Landkreis Bad Doberan

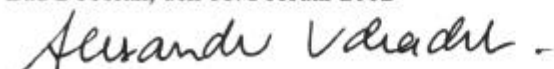
Der ehemalige Gutshof von Westenbrügge wurde als Rittersitz bereits im späten Mittelalter angelegt und zählt damit zu den ältesten Herrnsitzen des Landes Mecklenburg. Das heute noch aus Gutshaus, Landschaftspark, Pavillon, Pferdestall und Inspektorhaus in selten gewordener Geschlossenheit bestehende Ensemble besitzt aufgrund seiner langen Geschichte und seines baukünstlerischen Werts überregionale Bedeutung. Das heutige Gutshaus wurde der Überlieferung nach im Jahre 1699 von Baron Karl Leonhardt Müller von der Lühne, dessen Familie zwischen 1693 und 1747 im Besitz von Westenbrügge war, an der Stelle einer spätmittelalterlichen Wasserburg errichtet.

Das Gutshaus ist noch ganz dem seit der Renaissance verbreitet gewesenen Typus des „Festen Hauses“ verpflichtet, denn erst zu Beginn des 18. Jahrhunderts kamen mit dem Zuzug fremden Adels neue Moden und baukünstlerische Ausdrucksweisen ins Land und die Herrenhäuser Mecklenburgs verloren ihren wehrhaften Charakter zugunsten einer repräsentativen barocken Architektur. Für das „Feste Haus“ der Renaissance war es charakteristisch, dass die Küche aufgrund der von ihr ausgehenden Brandgefahr in einiger Entfernung vom Herrenhaus separat errichtet wurde. Dies ist auch in Westenbrügge der Fall gewesen. Ein hoher Grundwasserstand mag zudem dafür verantwortlich gewesen sein, dass das Gutshaus keinen Keller besitzt, in dem die Wirtschaftsräume untergebracht werden konnten, der die Küche aufnehmende Pavillon ist hingegen unterkellert.

Im Jahre 1819 wurde das Gut Westenbrügge vom Legationsrat Johann Andreas von Müller erworben. Dieser ließ umfangreiche Baumaßnahmen auf dem Gutshof vornehmen: Das Gutshaus wurde äußerlich in eine klassizistische Gestalt gebracht, das Inspektorhaus entstand 1823 neu und den Barockpark wandelte man in einen Englischen Landschaftsgarten um. In diesem Zusammenhang wurde nördlich des Herrenhauses die alte Küche durch den heutigen klassizistischen Bau ersetzt, der die Gestalt eines oktogonalen Pavillons mit konkav zulaufendem und mit Schiefer eingedeckten Dach hat. Die Fensternischen sind mit profilierten Rundbögen geschlossen, die ein umlaufendes Gesims miteinander verbindet.

Dieser Pavillon war mehr als ein reines Wirtschaftsgebäude: Mit seinen wohlproportionierten, ausgewogenen Formen, die den Einfluss des Baumeisters Carl Theodor Severin und seiner Bauten in der großherzoglichen Sommerresidenz Doberan-Heiligendamm spüren lassen, ist er ein höchst bemerkenswertes, äußerst seltenes und sehr wertvolles Kleinod klassizistischer Baukunst. Vergleichbare Bauten sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt. Der Pavillon ist das „i-Tüpfelchen“ der gesamten Gutsanlage und der wichtigste Blickpunkt in dem das Haus umgebenden weiträumigen Landschaftspark. Eine Bewahrung und originalgetreue Restaurierung des Pavillons, der sich zwar in einem sehr schlechten Bauzustand befindet, hinsichtlich seiner äußeren Gestaltung jedoch weitestgehend unverändert erhalten blieb, ist aus denkmalpflegerischer Sicht unabdingbar, da mit seinem Verlust auch ein erheblicher Teil des Denkmalwertes des gesamten Gutshof-Ensembles verloren gehen würde.

Bad Doberan, den 11. Februar 2002



Alexander Schacht M. A.

Kunsthistoriker

Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes

**Landesamt für Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Domhof 4/5, 18055 Schwerin

Schwerin, 04. 06. 02
G.-Nr. 3968/02 /En.

Az.: 3541-02/007

Stellungnahme zum Antrag an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz auf Förderung der Res- taurierung des Pavillons beim Gutshaus in Westenbrügge (Ldkr. Bad Doberan)

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wird der Antrag auf Förderung des Pavillons beim Gutshaus in Westenbrügge nachdrücklich unterstützt.

Die Gesamtanlage des ehem. Gutsbereiches in Westenbrügge gehört zu den besonders wertvollen Ensembles aus dem frühen 19. Jahrhundert in Mecklenburg-Vorpommern und ist eines der wenigen Beispiele klassizistischer Architektur und Gartenkunst in der Art der Bauten und Anlagen der großherzoglichen Sommerresidenz Bad Doberan/Heiligendamm, die außerhalb dieses Ortes entstanden.

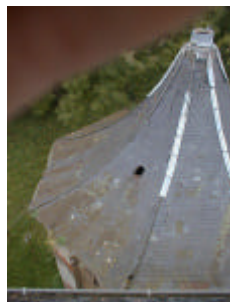
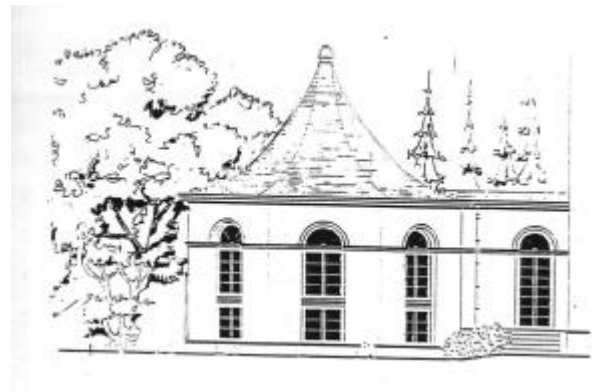
Der vor die Nordfront des ehem. Gutshauses gestellte ehem. Küchenpavillon aus der Zeit um 1820, ein unterkellertes oktogonales Putzbauwerk mit rundbogigen, ehem. durchfensterten Öffnungen und leicht nach innen geschwungenem Dach, gehört zu den selten gewordenen Kleinarchitekturen dieser Zeit in Mecklenburg-Vorpommern und verbindet als Annex des Hauptgebäudes und in seiner Gestaltung die Aufgaben eines Funktionsanbaues an das Hauptgebäude mit denen einer die Gartenanlage schmückenden Kleinarchitektur. Ein weiteres Beispiel einer solchen Kombination ist im Lande nicht überliefert.

Die Wiederherstellung dieses Bauwerkes nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist deshalb nicht nur eine Notwendigkeit, um die Geschlossenheit des vermutlich auf einen Entwurf des Doberaner Baumeisters Severin zurückgehenden Ensembles zu bewahren, sondern sichert auch den Fortbestand eines für die mecklenburgische Kunstlandschaft ganz ungewöhnlichen Gebäudetypus.

Ende.

Dipl. phil. Horst Ende
Abteilungsleiter

Ansichten des Pavillon



Lage und Zustand des Pavillon

Der Pavillon befindet sich hinter dem Herrenhaus, besitzt ein Kellergeschoss, das sich etwa 80cm in der Erde und 1.20m über der Erde befindet, ein Hauptgeschoss von 3.50m Deckenhöhe und ein Dach von etwa 5m Höhe. Der Dachstuhl ist auf einer Seite eingefallen. Es befindet sich ein Dach aus echtem Schiefer darauf. Vier der acht Stürze und zwar die beiden nach Südwesten und die beiden nach Nordosten befinden sich kurz vor dem Einbruch. Wahrscheinlich lastet das Dach am meisten nach diesen beiden gegenüberliegenden Seiten. Zur Sicherung müsste deshalb dringend gestützt werden.

Nach der Wiedervereinigung

Für den Pavillon beantragte und erhielt die Gemeinde 1983 eine Abrissgenehmigung. Der Abriss erfolgte aber nicht. 1992 gab die Gemeinde eine Beratungsstudie bei einem Ingenieur in Auftrag, um den Pavillon wieder herzurichten und daraus eine soziale Einrichtung zu schaffen. Aus dieser Studie stammen die Masse für die folgenden Pläne, die fünfseitige Zusammenfassung von Zustand, Ursachen und damaligen Absichten und eine Kostenschätzung. Die Kostenschätzung lautete auf DM378.530, also Euro193.540.

Ende 2001 wurden Herrenhaus und Pavillon, sowie Teile des Parkes und der Marstall privat erworben. Bei den Denkmalschutzbehörden wäre man natürlich sehr erfreut, den Pavillon gesichert und wiederhergestellt zu sehen.

Finanzierungsüberlegungen

Die anliegende Kostenschätzung von 1992 erscheint aus heutiger Sicht in etlichen Posten überdenkenswert. Auch wenn sich einige Posten verschieben und trotz 10 Jahren Inflation, sollte die Wiederherstellung für 210TEuro, also im Schnitt 1826 Euro pro Nutzquadratmeter einschliesslich des Souterain möglich sein.

Gesicherter Mietvertrag

Die Sanierungspläne von 1992 gehen von einem 2.10m hohen Kellergeschoss und einem 3m hohen Hauptgeschoss von je ca. 58qm aus, insgesamt ca. 115qm. Bei einer Kapitalisierungsrate von 4% (KfW Zinsen) würde eine monatliche Mindestmiete von etwa 6 Euro pro qm gerechnet für die 115qm einschl. der Kellerräume die fremdfinanzierte Wiederherstellung ermöglichen. Gibt es Dorferneuerungsmittel, dann verringert sich die qm Miete auf ca. 5.50E. Dies erscheint realistisch für das Hauptgeschoss, nicht aber für das Souteraingeschoss.

10 jähriger verbürgter Mietvertrag über insgesamt 5.50 Euro pro 115 qm:
 $5.50 \text{ Euro} * 115 \text{ qm} * 12 \text{ Monate} = 7590 \text{ Euro}$ Mieteinnahmen pro Jahr
 $7590 \text{ Euro} / 4\% \text{ Kapitalisierungsrate} = \text{knapp } 190 \text{ TEuro}$ (4% > KfW Zinsen)
 $190 \text{ TEuro} + 20 \text{ TEuro Dorferneuerung} = 210 \text{ TEuro}$

Pachtnutzniessung

Denkbar ist auch die Übernahme einer Investition von 70 TEuro durch einen Investor im Austausch für gratis Nutzniessung des fertigen Pavillon als Ferienwohnung auf 10 Jahre. Die sommerlichen Mieteinnahmen führen die Investition bei nur 115 Tagen pro Saison und 60E pro Übernachtung nach Kosten zurück.

Gemeinsame Nutzung

Die dritte Alternative besteht in der Begründung eines Fördervereins. Jedes Mitglied erwirbt sich für ein 1000 Euro Investment Anrechte auf die Nutzung der entstehenden Ferienwohnung und zwar Anspruch auf zwei Wochen in der Hauptsaison und eine Woche in der Nebensaison. Dies lohnt sich für die Mitglieder. Sie könnten sich für 1000 Euro sonst nur zwei Wochen Urlaubsübernachtungen in der Umgegend erwerben.

80 Mitglieder mal 1000 Euro bringen schon ohne Spenden ebenfalls 80TE, die als Eigengeld benötigt werden. Wenn alle Mitglieder Anspruch auf zwei Wochen in der Hauptsaison und eine Woche in der Nebensaison erwerben, erhalten sie einen Vorteil. Sämtliche Mitglieder können in 6 Jahren ihren Gratisurlaub nehmen, oder die Wohnung vermieten, selbst ohne dass ungebuchte Wohnungen im Herrenhaus eingesetzt werden, um die Ansprüche zu befriedigen. Diese Alternative erfordert allerdings einigen organisatorischen und PR Aufwand.

Eine achteckige Ferienwohnung wäre die Belohnung für den oder die Retter eines einmaligen Baudenkmals. Ihr gutes Werk gäbe Ihnen Renditewert und Freizeitwert an der Mecklenburger Ostsee mit dreierlei Nutzen:

- Die garantierte Urlaubszuflucht an der chronisch überbuchten mecklenburgischen Ostseeküste.
- Die Gewinnmöglichkeit aus der Vermietung.
- Die Rettung eines einmaligen denkmalgeschützten Gebäudes.

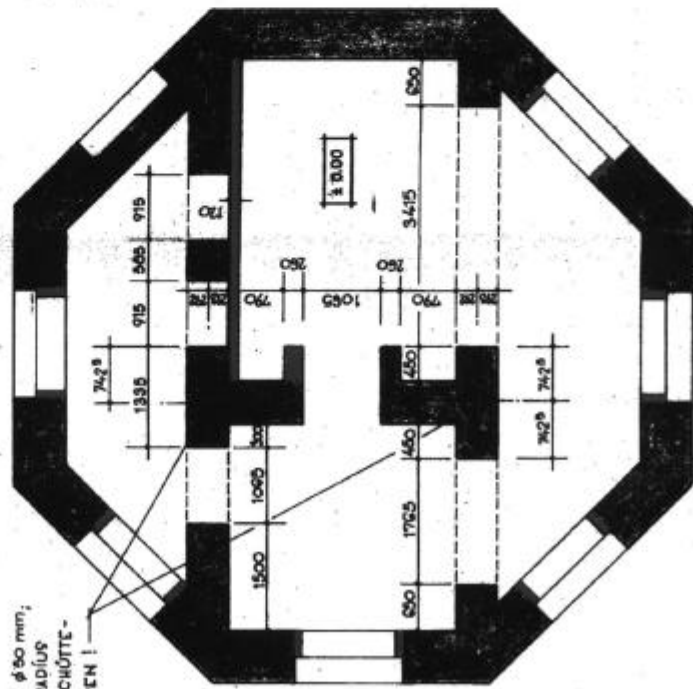
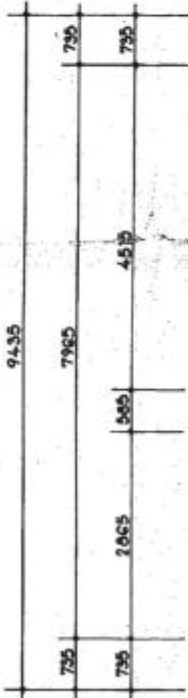
EG



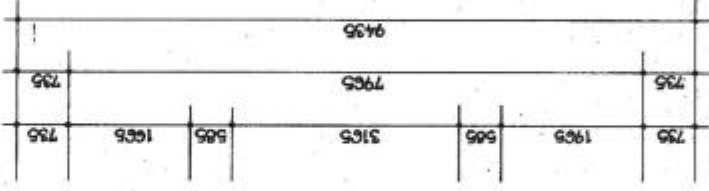
MAUERWERK (BESTAND)
 MAUERWERK (ABRISSE)

M 1 : 100

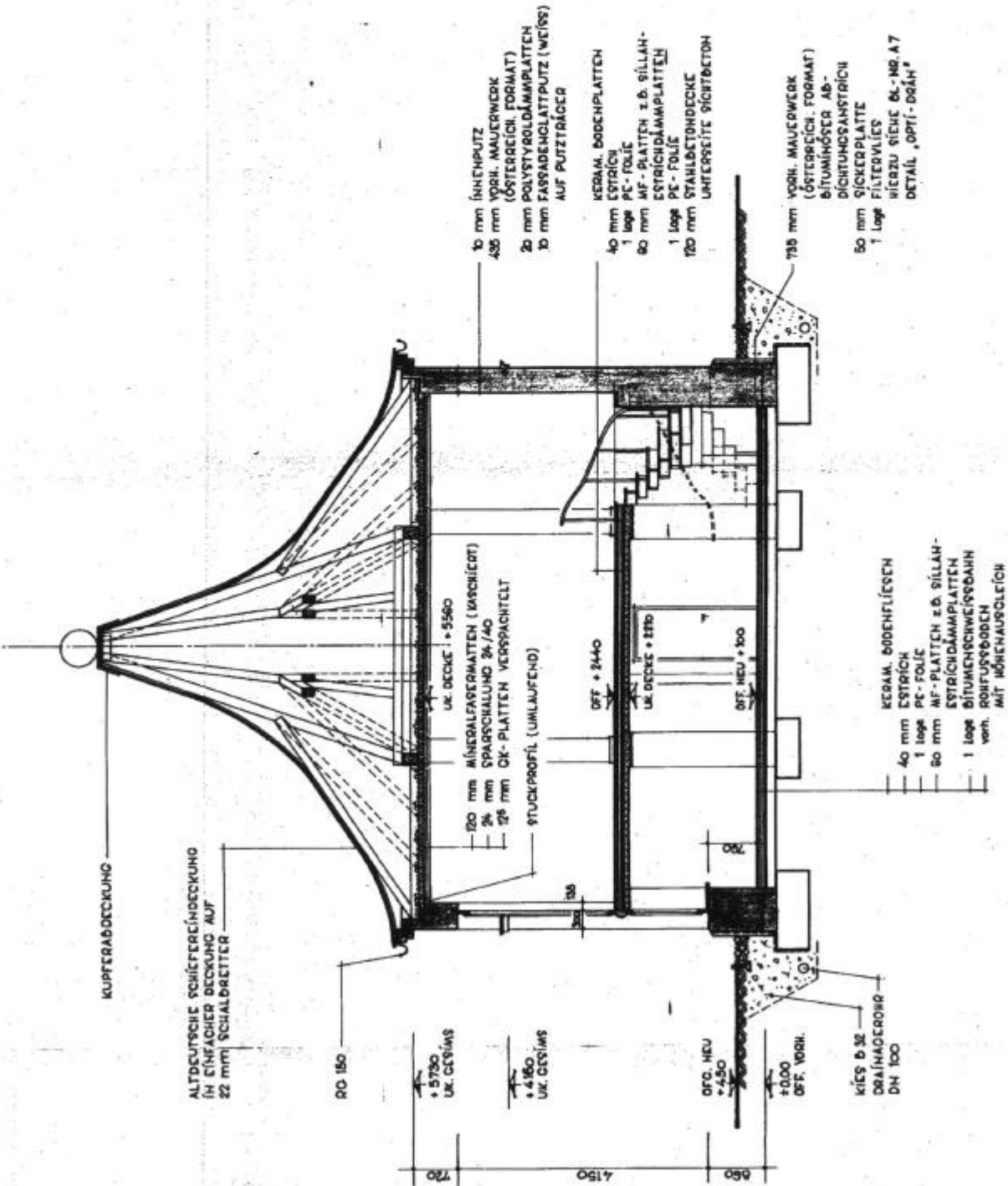
INGENIEURBÜRO ZOLLICH PÄRTNER AG	Bauherrschaft		Bauherr
	BEKONSTRUKTION PAVILLON WESTENBERGGE BLATTREIZGEMÄSS		
Architekt		Bauherr	
PÄRTNER		WESTENBERG	
AG		AG	
Architekt		Bauherr	
PÄRTNER		WESTENBERG	
AG		AG	



JE 6 BOHRUNGEN ϕ 80 mm,
 500 mm TIEF IM RADIUS
 VON 155 mm ERSCHÜTTE-
 RUNGSFREI BOHREN!



Schnitt



± 0.00 ± OFF. KELLER (VORH.)

M 1 : 100

INCT. WIEZUBÜRO ZÖLLICK & PARTNER GmbH	BAUNUMWIRTSCHAFT REKONSTRUKTION PAVILLON WESTENBRÜGGE
	BAUTREFFENUNG SCHNITT A - A

1 . Allgemeines

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Sanierung eines Pavillons aus dem 19. Jahrhundert. Das Bauwerk ist wegen fehlendem bzw. zerstörtem Feuchteschutz in baufälligem Zustand. Es besteht akute Einsturzgefahr. Aus denkmalpflegerischer Sicht besteht Erhaltenswert. Eine Erhaltung bzw. Rekonstruktion ist bei entsprechenden bautechnischen Maßnahmen möglich. Als funktionelle Lösung soll ein kultureller Treffpunkt für die Gemeindebevölkerung entstehen, der vielen verschiedenen Funktionen gerecht werden soll. Das gesamte Obergeschoß wird als ein Raum gestaltet, so daß seine besondere Form voll zur Geltung kommt. Die erforderlichen Nebenräume sind im Kellergeschoß angeordnet, das durch eine gewendelte Treppe mit dem Obergeschoß verbunden ist. der Verbindungsbau zum Gutshaus bleibt erhalten.

2 . Abbrucharbeiten

Die vorhandene Dachkonstruktion ist durch ständige Feuchtigkeitseinwirkung wegen undichter Deckung stark geschädigt, wobei das genaue Ausmaß des Schadens wegen Baufälligkeit nicht festgestellt werden konnte.

Es ist notwendig, die gesamte Konstruktion unter Hinzuziehung eines Holzschutzfachmannes zu demontieren und bei Wiederverwendbarkeit einzelner Bauteile diese zu kennzeichnen und zur Durchführung von Holzschutzmaßnahmen ordnungsgemäß zu lagern. Besonders die Dachkonstruktion des Verbinders kann nach entsprechenden Instandsetzung- und Holzschutzmaßnahmen wiederverwendet werden.

Die Reste der bereits zum größten Teil eingestürzten Gewölbedecke über dem Kellergeschoß sind einschl. tragendes Bogenmauerwerk abzutragen, wobei das Pfeilermauerwerk bis zum Bogenansatz (Höhe ca. 1,20 m) erhalten bleiben soll.

Alle Innenwände im Obergeschoß (nichttragend) werden abgebrochen, ebenso die 11,5 cm dicke vorgeblendete Wand im Keller.

Das stark zerstörte Bogenmauerwerk über den Fenstern wird nach entsprechender Sicherung der Pfeiler und Restgewölbe abgebrochen und erneuert.

3 . Gründung

Die vorhandene Gründung kann als noch tragfähig angesehen werden.

Schäden am Gebäude sind durch fehlende Ringanker

verursacht. So konnten die auftretenden Horizontalkräfte aus der Gewölbedecke und der Dachkonstruktion nicht aufgenommen werden.

4 . Tragkonstruktion

Wände : Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit österreichischem Format (135 / 285 / 65) 73,5 cm dick im Keller- geschoß und im Obergeschoß 43,5 cm dick. Tragende Innenwände sind nur im Kellergeschoß vorhanden (58,5 cm dick).

Das vorhandene Mauerwerk ist großflächig durchfeuchtet. Der restliche noch vorhandene Putz ist ausschließlich der Gesimse zu entfernen.

Für das Kellermauerwerk ist eine Mauerwerks- trockenlegung erforderlich. Das Außenmauerwerk ist freizulegen, zu reinigen, auszubessern und mit Egalisierungs- und Dichtspachtelung zu versehen. Bei allen vorhandenen Wänden im Kellerbereich wird eine horizontale Dichtung durch Bohrlochinjektion im Preßdichtverfahren durchgeführt.

Im Außenwandbereich bis OK-Gelände wird eine Wärmedämmung mittels bitumengebundener Polysterol- platten (sh. Punkt 2.6) vorgesehen.

Über Gelände werden die Außenwände zusätzlich durch 2 cm Polysterolplatten gedämmt und mit Putz auf Putzträger versehen.

Decken: Die Decke über Kellergeschoß wird ersetzt durch eine 12 cm dicke Stahlbetondecke, aus Beton B 25 und mit Stahl BSt 500 kreuzweise bewehrt, hergestellt und mittels Flachstahlankern (Fl 30x40x4400) im Abstand von 30 cm, in einer Tiefe von 30 cm im Mauerwerk verankert.

Die Untersicht wird in Sichtbeton ausgeführt.

Die Decke über dem Obergeschoß besteht aus Gipskartonplatten an Holzbalken befestigt und wird nach Fugenverspachtelung gestrichen.

Umlaufend an den Außenwänden und den Stahlbeton- stützen werden Stuckprofile im Decken- Wandanschluß bzw. Decken- Stützenanschluß angebracht.

Dachkonstruktion: Die Dachkonstruktion besteht aus 2 Haupttragebalken 20 /24, darauf aufgelagerten Querbalken 14 / 16, auf denen die 8 Hauptsparren zum Firstbalkenwechsel beginnen. Jeder Hauptsparren trägt 3 Aufschieblinge, welche mittels Halfen- sparrenfüßen HSF 6/12 mit dem neuen Ringanker verbunden werden.

Der neue Stahlbetonringanker hat die Abmessungen:

Breite : 43,5 cm

Höhe : 30,0 cm

Im Erdgeschoß sind 2 Stahlbetonstützen (B 25; BSt 500) mit einem Durchmesser von 40 cm zu errichten. Der Anschluß an die Kellergeschoßpfeiler erfolgt mittels Verankerung der jeweils zweiten Stützenlängsbewehrungs- stäbe 50 cm tief im Pfeilermauerwerk.

Treppen: Die neu einzubauende Treppe wird aus Fertigteilstufen aus Gipsbeton ausgebildet. Die Stufen liegen auf 24 cm Mauerwerk aus Gasbeton auf. Als Belag sind Kunststeinplatten vorgesehen.

5 . Nichttragende Konstruktion

Wände: Nichttragende Wände, zwischen den einzelnen Sanitäreinheiten und zum Lagerraum, werden aus Gasbetonblocksteinen (Hebel G 4) 10 cm dick ausgeführt. Als Sichtschutzwände innerhalb der einzelnen Sanitäreinheiten ist ein Sanitärtrennwandsystem aus melaminharz-beschichteten Spanplatten (z.B. BESTA) vorgesehen.

Fußböden: Der Kellertfußboden ist als Massivfußboden vorhanden. Darauf kommt der neue Fußboden von oben nach unten:

- keramische Bodenfliesen
- 4 cm Zementestrich
- 1 Lage PE-Folie
- 6 cm Mineralfaserplatten SPT/N 35/30
- 1 Lage Bitumenschweißbahn

Der Erdgeschoßfußboden erhält folgenden Aufbau:

- keramische Bodenfliesen
- 4 cm Zementestrich
- 1 Lage PE-Folie
- 6 cm Mineralfaserplatten
- 1 Lage PE-Folie

Dach: Das Dach erhält eine altdeutsche Schieferdeckung in einfacher Deckung, aus zum Teil verwendbaren alten und aus neu zu beschaffenden Schieferplatten, auf 22 mm Holzschalung und Pappunterlage. Die untergehängte Decke über Obergeschoß besteht aus 12 cm Mineralfasermatten (kaschiert) auf 1,25 cm Gipskartonplatten verspachtelt.

Die Befestigung der Platten erfolgt an einer Lattung 40/60, die im Abstand von 50 cm an den Deckenbalken 8/12 befestigt ist.

Die Deckenbalken werden mittels Balkenschuhen Typ GHO 4 80/100 mit Nägeln 4.0x50 an Decken- und Dachhauptbalken befestigt.

6 . Bauwerksabdichtung

Im erdnahen Bereich der Außenwände kommt nach erfolgter Bauwerkstrockenlegung ein Dränsystem nach DIN 4095 bestehend aus umlaufendem Kunststoffdränrohr mit Anschluß an den vorhandenen Graben (20,0 m) und Kiesfilterschicht aus Kies B 32 zur Anwendung.

Die Abdichtung der Außenwand erfolgt v.i.n.a.:

- bituminöse Klebedichtung auf Mauerwerk
- bitumengebundene Polysterolplatten
- Filterflies

Im Bereich Fundament/ aufgehendes Mauerwerk wird eine horizontale Sperre im Preßdichtverfahren eingebracht.

Die Abdichtung des Fußbodens im Kellergeschoß

erfolgt mittels Bitumenschweißbahnen auf vorhandenem
ggf. höhenausgeglichenem Rohfußboden.

7 . Fenster und Türen

Es werden neue Holzrahmenfenster entsprechend den Originalen in Doppelverglasung aus Einfachglas und Isolierglas mit 12 mm Scheibenabstand mit einem k-Wert $K_f \leq 1,9 \text{ W/m}^2\text{k}$ gefertigt und eingebaut. Die außenliegende Einfachverglasung wird als Sprossenfenster ausgebildet. Der jeweils obere und untere Flügel sind Lüftungsflügel. Der mittlere Teil erhält Festverglasung. Die Holzrahmen und Sprossen erhalten außen einen dunkelbraunen und innen einen weißen Farbanstrich. Im Innenbereich kommen hölzerne Futtertüren zur Anwendung. Die vorhandenen Außentüren werden aufgearbeitet und wieder eingebaut. Sie erhalten einen Holzschutz und einen Farbanstrich (weiß/blau).

8 . Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung obliegt dem Baubetrieb. Flächen und Anschlußmöglichkeiten der Ver- und Entsorgung sind mit dem Auftraggeber abzustimmen.

9 . Installation und Betriebstechnik

Die Wasseranschlüsse sind vom Hauptgebäude neu zu verlegen. Der Abwasseranschluß erfolgt wie bisher an die vorhandene Kleikläranlage. Ein Gasanschluß ist nicht vorgesehen. Der Elektroanschluß erfolgt über die Hauptverteilung im Gutshaus. Eine Erweiterung ist möglich. Der gesamte Elektroenergiebedarf einschl. Heizung beträgt etwa 10 - 12 kW. Die Raumheizung erfolgt im Keller auf der Grundlage von Nachtspeicheröfen, im Obergeschoß mit Naturstein Wandheizplatten, die im Bereich der Außenwände zu befestigen sind. Warmwasser wird über einen Elektro-Warmwasserbereiter mit 10 - Liter-Speicher zentral hergestellt. Die Beleuchtung erfolgt in beiden Geschossen über Deckenleuchten. Im Obergeschoß werden zusätzlich an den Wänden zwischen den Fenstern Wandleuchten angebracht.

10 . Außenanlagen

Der Pavillon befindet sich in einem ehemals als Park gestaltetem Gelände mit Wasserlauf und alter Holzbrücke und hat dadurch eine bevorzugte Lage. Die Anlage ist zur Zeit aber in einem schlechten Zustand und bedarf einiger Pflegemaßnahmen. Pkw- Stellplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

11 . Ausstattung

Der Obergeschoßbereich und die Treppe sollen in den Farben hellblau und weiß (in Anlehnung an den alten Fliesenfußboden) ausgestattet werden. Das betrifft Fußbodenplatten, Wandheizkörper sowie die Möblierung.

Die Sanitäreinheiten sind mit WC-Becken, bzw. WC- und P-Becken, sowie Handwaschbecken im Toilettenvorraum ausgerüstet.

In den Sanitarräumen werden die Mauerwerks- wände und die Fußböden hell gefliest.



K. Schneider
Bibl.-Ing.

Zusammenstellung nach Gewerken

000	Baustelleneinrichtung	35.000,- DM
001	Gerüstbauarbeiten	11.350,- "
002	Erdarbeiten	360,- "
009	Entwässerungskanalarbeiten	11.500,- "
010	Dränarbeiten	7.380,- "
012	Maurerarbeiten	20.750,- "
013	Beton- und Stahlbetonarbeiten	12.050,- "
015	Betonwerksteinarbeiten	10.150,- "
016	Zimmerer- und Holzbauarbeiten	20.320,- "
019	Abbrucharbeiten	46.760,- "
020	Dachdeckungsarbeiten	34.000,- "
022	Klempnerarbeiten	4.840,- "
023	Putz- und Stuckarbeiten	42.080,- "
024	Fliesenlegerarbeiten	19.150,- "
025	Estricharbeiten	6.400,- "
027	Tischlerarbeiten	56.600,- "
031	Metallbau- und Schlosserarbeiten	4.800,- "
034	Malerarbeiten	6.260,- "
039	Trockenbauarbeiten	5.050,- "
040	Heizungsanlage	9.600,- "
042	Wasserinstallation	1.680,- "
044	Abwasserinstallation	650,- "
045	Sanitäre Einrichtungsgegenstände	5.400,- "
052	Elektroinstallation	5.250,- "
080	Straßen, Wege, Plätze	1.150,- "

378.530,- DM

=====