



ERSTELLT FÜR RIAD AL-ANDALUS HOTEL

Leistungsbeschreibung

Restaurierung des Innenhofbrunnens und des Zellige-Eingangsbogens im Riad Al-Andalus, Panel für Panel handgeschnitten und neu verlegt, passend zum ursprünglichen Muster aus dem 14. Jahrhundert.



Inhalt

01	Auf einen Blick	3
02	Umfang, Zeitplan & Honorar	4
03	Überblick & Ziele	5
04	Hintergrund & Ziele	5
05	Leistungen	6
06	Arbeitsstränge	7
07	Workstream-Spezifikation	7
08	Zeitplan	8
09	Abnahmekriterien	9
10	Kostenaufstellung	9
11	Kostenübersicht	10
12	Zahlungsplan	10
13	Annahme	11



AUF EINEN BLICK

SOW

SOW-2026-0108

ENTWURF

ERSTELLT FÜR

Riad Al-Andalus
Hotel — Youssef
Mrini, Director
of Property &
Heritage

ERSTELLT VON

Zellige Atelier
Restoration, Fez

SOW-NUMMER

SOW-2026-
0108

STARTDATUM

2. Februar 2026

DAUER

Restaurierung
historischer
Zellij-
Fliesenarbeiten

STATUS

Entwurf — zur
Prüfung

AUF EINEN BLICK

Umfang, Zeitplan und Honorar



ARBEITSBEREICH

**Restaurierung
historischer Zellij-
Fliesenarbeiten**

Restaurierung des
Innenhofbrunnens und des
Zellige-Eingangsbogens im Riad
Al-Andalus, Panel für Panel
handgeschnitten und neu verlegt,
passend zum ursprünglichen
Muster aus dem 14. Jahrhundert.

HONORAR

DH 660.000

DH 550,000 zzgl. MwSt. (20%)

BEGINN

2. Februar 2026

Bei Gegenzeichnung

DAUER

12 Monate

Gestaffelt gemäß
nachstehendem Zeitplan

ANGENOMMEN VON

Youssef Mrini

Direktor für Immobilien &
Denkmalpflege



Überblick & Ziele

Ein zwölfwöchiger Auftrag zur Vermessung, handwerklichen Zuschneidung und Neuverlegung der geometrischen Zellij-Fliesenarbeiten am Innenhofbrunnen und Eingangsbogen des Riad Al-Andalus, passend zum ursprünglichen Muster des Hotels aus dem 14. Jahrhundert.



Hintergrund & Ziele

Das Zellige-Mosaik am Innenhofbrunnen und Bogen des Riad Al-Andalus ist original erhalten – und man sieht es: Haarrisse strahlen vom zentralen Medaillon des Brunnens aus, mehrere Sternspitzen-Fliesen haben ihre Glasur vollständig verloren, und eine frühere Reparatur hat einen Abschnitt des Bogenrands in einem Muster neu verlegt, das der ursprünglichen Geometrie nicht ganz entspricht. Gäste bemerken dies, und der hoteleigene Restaurierungsberater hat den Brunnen im Vorfeld der Jahrhundertfeier des Anwesens im kommenden Jahr als Priorität eingestuft.

Zellige Atelier Restoration schlägt ein zwölfwöchiges Projekt vor, bei dem jedes betroffene Paneel vermessen und im Muster erfasst wird, Ersatz-Tesserae in unserem Atelier in Fez passend zur ursprünglichen Glasur und Geometrie handgeschnitten werden und Brunnenbecken sowie Bogenrand vor Ort neu verlegt werden, ohne die tägliche Nutzung des Innenhofs zu beeinträchtigen. Die folgenden Abschnitte beschreiben den Ansatz, den Leistungsumfang, den Zeitplan und die Investition.



Leistungen

01

UNTERSUCHUNG

Zustandserfassung & Mustervermessung

Eine vollständige fotografische Erfassung und geometrische Nachzeichnung der Fliesenarbeiten von Brunnen und Bogen, abgeglichen mit dem ursprünglichen Muster aus dem 14. Jahrhundert.

02

FERTIGUNG

Handgeschnittene Zellij-Tesserae

Ersatz-Tesserae, handgeschnitten und glasiert im Atelier in Fès, passend zu Originalfarbe, -stärke und Sternmuster-Geometrie.

03

RENOVIERUNG

Neuverlegung des Brunnenbeckens

Entfernung beschädigter Fliesen und Neuverlegung des Sternmuster-Medaillons im Brunnenbecken, vor der endgültigen Verlegung im Trockentest geprüft.

04

RENOVIERUNG

Reparatur der Fliesenarbeiten am Bogenrand

Korrektur der nicht passenden Vorreparatur und Neuverlegung des Bogenrands im Originalmuster.

05

KONSERVIERUNG

Erneuerung von Fugenmasse & Abdichtung

Erneuerung der kalkbasierten Fugenmasse und wasserdichte Verlegung unter den Fliesenarbeiten des Brunnenbeckens.

NICHT IM LEISTUNGSUMFANG ENTHALTEN

- ◆ Bauliche Reparaturen an der Sanitär- oder Pumpentechnik des Brunnens über die Fliesenverlegung hinaus
- ◆ Restaurierung der Fliesenarbeiten in Gästezimmern außerhalb von Innenhof und Bogen
- ◆ Neue Elektro- oder Beleuchtungsarbeiten rund um den Innenhof
- ◆ Landschaftsgestaltung und Bepflanzung im Innenhof



01	02	03
Mustertreue Restaurierung	Gästefreundliche Terminplanung	Vollständiges Konservierungsprotokoll
Jede Ersatzfliese wird im Atelier in Fès handgeschnitten und glasiert, um der ursprünglichen Geometrie aus dem 14. Jahrhundert zu entsprechen, nicht nur anzunähern.	Schneide- und Schleifarbeiten finden ausschließlich am frühen Morgen statt, sodass der Innenhof während der gesamten Restaurierung nutzbar bleibt.	Ein fotografisches und schriftliches Protokoll jedes restaurierten Paneels, übergeben für die Denkmalakte des Hotels.

SPEZIFIKATION

Workstream-Spezifikation

Ref.	Position	Spezifikation	Aufwand	Vorlaufzeit	Einzelpreis
SPC-01	Aufnahme & Mustererfassung	Fotografische Aufnahme und geometrische Nachzeichnung aller betroffenen Paneele	2	2 Wo.	DH 18,000 / wk
SPC-02	Atelier-Fliesenfertigung	Handschneiden und Glasieren von Ersatz-Tesserae passend zum Originalmuster	4	4 Wo.	DH 62,000 / wk
SPC-03	Abbruch vor Ort & Untergrundreparatur	Entfernung beschädigter Fliesen und Vorbereitung des Untergrunds	2	2 Wo.	DH 34,000 / wk



SPC-04	Neuverlegun g des Brunnenbeck ens	Neuverlegun g des Sternmuster- Medaillons des Brunnens	2	2 Wo.	DH 58,000 / wk
---------------	--	--	---	-------	----------------

SPC-05	Restaurierun g des Bogenrands	Neuverlegun g des Bogenrands nach dem Originalmust er	1	1 Wo.	DH 54,000 / wk
---------------	-------------------------------------	--	---	-------	----------------

Die Spezifikationen werden mit der Abnahme festgelegt; jede Änderung wird über das in diesem Dokument beschriebene Änderungsverfahren abgewickelt.

01**WOCHEN 1-2 · AUFNAHME & MUSTERERFASSUNG**

Fotografische Aufnahme und geometrische Nachzeichnung von Brunnen und Bogen gegen das Originalmuster abgeschlossen.

02**WOCHEN 3-6 · ATELIERFERTIGUNG**

Ersatz-Tesserae im Atelier in Fez handgeschnitten und glasiert, gegen das erfasste Muster geprüft.

03**WOCHEN 7-8 · ABBRUCH VOR ORT & UNTERGRUNDREPARATUR**

Beschädigte Fliesen entfernt und Brunnenbecken sowie Bogenuntergrund für die Neuverlegung vorbereitet.

04**WOCHEN 9-11 · NEUVERLEGUNG DER FLIESEN**

Fliesenarbeiten an Brunnenbecken und Bogenrand abschnittsweise neu verlegt, unter Berücksichtigung des täglichen Hotelbetriebs.

05**WOCHE 12 · VERFUGUNG, VERSIEGELUNG & ÜBERGABE**

Finale Verfugung, wasserdichte Versiegelung und Lieferung des Konservierungsprotokolls.



Abnahmekriterien

REF.	ANFORDERUNG	PRIORITÄT
R-01	Alle Ersatz-Tesserae werden handgeschnitten, um der ursprünglichen Sterngeometrie aus dem 14. Jahrhundert zu entsprechen	MUSS
R-02	Die Glasurfarbe wird innerhalb einer vereinbarten Toleranz an die Originalfliese angeglichen und vor Ort überprüft	MUSS
R-03	Der Brunnenwasserlauf wird isoliert, bevor die Entfernung der Beckenfliesen beginnt	MUSS
R-04	Schneid- und Schleifarbeiten vor Ort beschränken sich auf die Stunden vor dem Frühstücksservice des Hotels	MUSS
R-05	Es wird durchgehend kalkbasierter Fugenmörtel verwendet, passend zur historischen Bausubstanz des Gebäudes	MUSS

ARBEITSBEREICH	WOCHEN	SATZ	BETRAG
Aufnahme & Mustererfassung Fotografische Aufnahme und geometrische Nachzeichnung aller betroffenen Paneele	2	DH 18,000 / wk	DH 36,000
Atelier-Fliesenfertigung Handschneiden und Glasieren von Ersatz-Tesserae passend zum Originalmuster	4	DH 62,000 / wk	DH 248,000
Abbruch vor Ort & Untergrundreparatur Entfernung beschädigter Fliesen und Vorbereitung des Untergrunds	2	DH 34,000 / wk	DH 68,000
Neuverlegung des Brunnenbeckens Neuverlegung des Sternmuster-Medaillons des Brunnens	2	DH 58,000 / wk	DH 116,000



Restaurierung des Bogenrands

1 DH 54,000 / wk DH 54,000

Neuerlegung des Bogenrands nach dem Originalmuster

Zwischensumme Honorare DH 550,000

Honorare DH 550.000

TVA (20%) DH 110.000

Gesamt DH 660.000

GESAMT DH 660,000

Alle Beträge verstehen sich in MAD und exklusive geltender Steuern. Honorare werden in drei Meilensteinen abgerechnet: 40 % bei Unterzeichnung, 30 % bei Baubeginn, 30 % beim Go-Live.

ZAHLUNGSPLAN

Fälligkeit der einzelnen Raten

Nr.	Meilenstein	Auslöser	Anteil	Betrag
01	Wochen 1–2 · Aufnahme & Mustererfassung	2. Februar 2026	40%	DH 220,000
02	Wochen 3–6 · Atelierfertigung	Bei Lieferbeginn	30%	DH 165,000
03	Wochen 7–8 · Abbruch vor Ort & Untergrundreparatur	Bei Abnahme des Meilensteins	30%	DH 165,000
Gesamt (netto)			100%	DH 550,000





Die Raten werden auf Grundlage der oben genannten Meilensteine in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsdatum zahlbar. Alle Beträge verstehen sich in MAD zzgl. MwSt. (20%).

Mit der Gegenzeichnung unten werden Umfang, Zeitplan, Abnahmekriterien und Honorare dieser Leistungsbeschreibung akzeptiert und der Arbeitsbeginn zum angegebenen Startdatum autorisiert.



FÜR RIAD AL- ANDALUS HOTEL

Youssef Mrini

Direktor für Immobilien & Denkmalpflege

Datum



FÜR ZELLIGE ATELIER RESTORATION

Zellige Atelier Restoration

Bevollmächtigter Unterzeichner

Datum



Zellige Atelier Restoration

9 Rue Talaa Kebira, Fez, Fès-Meknès 30000, Marokko

studio@zelligeatelier.com · +212 5 24 55 0128

· zelligeatelier.com

Zellige Atelier Restoration SARL · ICE 001785642000078

