



Von der Industrie- und Handelskammer
Lübeck öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für das
Sachgebiet Schäden an Gebäuden

Sachverständigenbüro Knabe, Hundestraße 90, 23552 Lübeck

HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH
Kaiserstraße 26

24768 Rendsburg

Stefan Knabe
Dipl.-Ing. Architekt

Hundestraße 90
D-23552 Lübeck

Telefon +49 451 70 74 59-0
Telefax +49 451 70 74 59-20
Mobil 0171-473 86 99
info@bauleitungsbuero.de

AZ: 23-063
Datum: 11.07.2023

Speichertürme Neustadt
Bahnstraße 14 in 23730 Neustadt i.H.
Überprüfung auf „bautechnischen Neubau“

Grundlage meiner Beurteilung sind die mir durch das Architekturbüro Köhler zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen aus April 2022 sowie meine Feststellungen, die ich am 30.06.2023 im Zuge einer Ortsbesichtigung mit Herrn Architekten Pawlowski getroffen habe.

Baubeschreibung [Quelle: Bauantragsunterlagen] (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):
Die Gebäude der Speichertürme Neustadt in Holstein bestehen aus zwei bis zu 44,50 m hohen Turmbauwerken, dem Nord- und dem Südturm. Weiter ist an dem Südturm ein längliches Lagergebäude angeschlossen, der sogenannte Sackboden. Die Gebäude wurden in den Jahren 1954 und 1958 erstellt und stehen unter Denkmalschutz. Seitlich des Nordturms befindet sich ein nicht unter Denkmalschutz stehendes ebenfalls turmartiges Technikgebäude.
Nach Aufgabe der Nutzung der Hafenvestseite als Umschlagplatz für Getreide und Schüttgüter sollen die derzeit leerstehenden Speichertürme einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Durch die Stadt Neustadt in Holstein wurde im Jahr 2016 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um die weitestgehend ungenutzten Hafengebiete zu revitalisieren und das mit angeschlossene Bahnhofsumfeld neu zu ordnen und aufzuwerten.
Als Ergebnis wurde eine ganzheitliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet der Hafenvestseite erstellt. In dieser wurde die zukünftige Nutzung der Speichertürme als Hotel- / Hostel sowie zum Wohnen festgelegt.

Der Zielsetzung soll nun entsprochen werden. Der Eigentümer der Speichertürme, die HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH, wird das Gebäude daher als Hostel sowie zu Wohnzwecken umbauen, sanieren und der entsprechenden neuen Nutzung zuführen. Die bestehenden Gebäude werden hierfür durch einen modernen Baukörper, dem „Verbindungsbau“ ergänzt, dieser wird zwischen den beiden Speichertürmen angeordnet

Der Eingangsbereich befindet sich im ebenerdigen Erdgeschoss des öffentlich zugänglichen gläsernen Verbindungsbaus.

Über eine kurze Treppe ist der Empfang im Sockelgeschoss des Südturms zu erreichen. An diesen schließt sich im Sackboden der Speisesaal mit den notwendigen Versorgungs- und Zubereitungsräumen an. Im Außenbereich der ehemaligen Laderampen sollen Außenflächen geschaffen werden, diese nehmen die Gestaltung von Güterwagons auf.

Abbildung 1; Ansicht der Speichertürme nach Fertigstellung der Modernisierung



Nord-Ostansicht

In den darüberliegenden Regelgeschossen des Sackbodens befinden sich die Hostel-Zimmer in verschiedenen Größen. Diese werden durch Zimmer im Südturm vom 3.- bis in das 5. Obergeschoss ergänzt. Das Hostel beinhaltet ebenfalls einen Seminarbetrieb. Hierfür wird im Dachgeschoss des Sackbodens ein großer Seminarraum angeboten. Zwei weitere Seminarräume befinden sich in den beiden Obergeschossen des neuen Verbindungsbaus. Die entsprechenden Vorräume sind mit im Südturm angeordnet. Zukünftig wird die Hostelfläche durch einen seitlich

angeordneten Neubau erweitert, welcher über eine Brücke an das 2.OG im Sackboden mit erschlossen wird. Diese Maßnahme ist nur nachrichtlich genannt und nicht Teil dieses Bauantrags und wird gesondert beantragt. Abschließend befindet sich im Kellergeschoss des Sackbodens zugehörige Lagerfläche. Die Sozialbereiche und Umkleiden für die Angestellten des Hostels befinden sich in dem gesonderten Neubau und werden hier nachgewiesen.

Kommentierung durch den Unterzeichner zum Bauteil Sackboden:

Wie vor beschrieben bleiben im Bereich des Sackspeichers die Bauteile wie Fundamente, Innenwände, Außenwände, Decken und Dächer vollumfänglich erhalten und werden entsprechend der Baubeschreibung modernisiert. Eine neue Erschließung ergibt sich über ein Treppenhaus, welches im Südturm neu integriert wird. Das bautechnische „Gepräge“ des gesamten Bauteils Sackboden wird damit nicht verändert.

Wohnnutzung

Die Wohnnutzung befindet sich im Südturm in den nachfolgenden oberen Geschossen der Hostel-Fläche. Im Nordturm sind Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss angeordnet. Insgesamt gibt es bis zu 28 Wohnungen. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss des Sackbodens untergebracht.

Energiezentrale und Schaufläche

Im Sockelgeschoss des Nordturms soll dem Interessierten ein kleiner Eindruck der bisherigen Silonutzung vermittelt werden. Hierfür werden die vorhandene Installation der Getreideförderertechnik weitestgehend erhalten und über eine neue einzubringende Empore mit barrierefreiem Zugang erlebbar gemacht. Die Flächen werden weiter durch die Stadtwerke Neustadt genutzt, die dort Technik unterbringen und Teil der Quartiersversorgung sind. Die Quartiersversorgung ist bestmöglich auf Nachhaltigkeit ausgelegt und soll daher ebenfalls von der Besucherempore aus erlebbar gemacht werden. Zukünftig wird ein Neubau ergänzend zu den Technikflächen im Nordturm als Energiezentrale für die Quartiersversorgung seitlich des Nordturms erbaut. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Antrags und wird gesondert beantragt.

Konstruktion:

Die Bestandsgebäude wurden auf einer Stahlbetonsohle gegründet, Stützen und Wände der Kellergeschosse bestehen ebenfalls aus Stahlbeton und in einigen Bereichen aus Ziegelmauerwerk. Die Konstruktion des Sackbodens wurde aus einem durchgehenden Tragraster aus Stahlbetonstützen und Unterzügen errichtet und der Nutzung zur Lagerung entsprechend hoch belastbare Decken eingebracht.

Die Konstruktion wird im Bestand beibehalten da auch die vorhandene Geschossebenen übernommen werden können, lediglich neue Öffnungen für das Treppenhaus und Erschließungsstränge werden eingebracht. Neu zu ergänzende Wände werden aus Trockenbauwänden oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt in den jeweilig notwendigen Güten entsprechend dem Schallschutz- und Brandschutznachweis.

Die Außenwände der Türme mit den entsprechenden Silostrukturen sind weitestgehend zweischalig als Ziegelmauerwerk ausgeführt. Diese sind in den Fugenlagen durch Armierungseisen regelmäßig bewehrt worden. Gleiches gilt für die einschalig ausgeführten Siloinnenwände. Die Siloschütten bestehen aus Stahlbeton oder einfachen Ortbetonausfachungen. Ebenfalls aus Stahlbeton sind die Decken und die Tragstruktur des Dachgeschosses ausgeführt worden.

Kommentierung durch den Unterzeichner zum Bauteil Außenwände Türme:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Den Auflagen des Denkmalschutzes ist zu entsprechen. Die Fassadengestaltung wird im Zuge der Modernisierungsarbeiten nach den Vorgaben des Denkmalschutzes „zurückhaltend“ durchgeführt. Es werden im Verhältnis zur Fassadenfläche nur relativ geringe Fensterflächen hergestellt. Die Ziegelfassaden werden instandgesetzt. Ausweislich der vorliegenden Bauantragsplanungen (Gebäudeansichten) wird das Gepräge des Gebäudes nicht wesentlich verändert (siehe Abbildung 2 unten).

Die Silostrukturen sind für die geplanten Nutzungen gänzlich ungeeignet, da diese keine Geschossigkeiten aufweisen. Daher werden die Türme innenseitig weitestgehend entkernt und mit neuen Geschossebenen ausgestattet. Hierfür wird ein gesonderter Abbruchantrag eingereicht, der das statische Vorgehen und die Bauwischenzustände beschreibt.

Die neuen Stahlbetondecken werden in das bestehende zweischalige Mauerwerk der Außenwände mit eingebunden und durch neu Stahlbetonstützen ergänzt. Die ebenfalls neu zu erstellenden Wände des Treppenhauses und des Aufzugs werden ebenfalls weitestgehend aus Stahlbeton hergestellt und dienen der Aussteifung. Weiteres ist der Statik zu entnehmen.

Die Dachgeschosse in den Türmen und im Sackboden besitzen ein Stahlbetontragwerk. Die Dachhaut wurde als Satteldach auf dem Tragwerk aus einem einschaligen Mauerwerk mit ebenfalls in den Mauerwerksfugen angeordneten Armierungseisen hergestellt. Hierauf wurden außenseitig auf einer Holzlattung Dachziegel aufgebracht.

Die Bauweise soll im Grundsatz erhalten bleiben. Es werden hier nur neue Öffnungen für Dachflächenfenster und technische Durchführungen eingebracht.

Kommentierung durch den Unterzeichner zum Bauteil Dächer Türme:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Den Auflagen des Denkmalschutzes ist zu entsprechen. Die Baukonstruktion der vorhandenen Dachkonstruktionen bleibt erhalten, die Dächer werden oberseitig gedämmt und neu eingedeckt. Das äußere Erscheinungsbild sowie die Bausubstanz bleiben erhalten bzw. werden ergänzt/modernisiert. Das „Gepräge“ des Objektes bleibt erhalten (siehe nachfolgende Abbildung 2).



Abbildung 2; Süd-Ostansicht Südurm + Sackspeicher, der Einbau neuer Fenster erfolgt zurückhaltend, das ziegelsichtige Mauerwerk sowie die Dachkonstruktionen und -strukturen bleiben erhalten. Das „Gepräge“ des Objektes bleibt erhalten...

Kommentierung durch den Unterzeichner zum Bauteil Geschosdecken Türme:

Die Geschosdecken der Türme werden in wesentlichen Teilen erneuert. Die vorhandenen Silostrukturen sind für die geplante Nutzung nicht ausreichend geeignet. Die alten Raum- und Geschosstrukturen sollen ausweislich der Baubeschreibung im Bereich der Treppenträume erlebbar bleiben. Auf das bautechnische „Gepräge“ des Objektes haben die neuen Geschosdecken keinen- oder keinen signifikanten Einfluss. Der Flächenanteil der

neuen Geschossdecken in Bezug auf die übrigen Flächen wie Geschossdecken Sackspeicher, Gründungsflächen, Fassadenflächen und Dachflächen liegt bei ca. 27%.

Denkmalschutz und Gestaltung:

Um den Anforderungen des Denkmalschutzes zu entsprechen, soll insgesamt schonend mit der vorhandenen Bausubstanz umgegangen werden. In der bisherigen Projektbearbeitung wurde bereits die Vorabstimmung mit der Denkmalpflege gesucht.

Kommentierung...: Die Auflagen und Vorgaben des Denkmalschutzes gewährleisten einen „schonenden“ und zurückhaltenden Umgang mit der Bausubstanz. Aus den Erfahrungen des Unterzeichners gewährleisten entsprechende Vorgaben ein hohes Maß an Erhaltung und die Vermeidung unnötiger bautechnischer Neuerungen.

Fassade:

Die vorhandene Verblendfassade wird instandgesetzt, schadhaftes Mauerwerk ausgetauscht und bei Bedarf die Fugen saniert. Auf der Südseite der Türme werden kleine Balkone mit einem Stahlgeländer angeordnet. Der neue Verbindungsbau wird eine moderne Pfostenriegelfassade erhalten, um sich so klar als Neubaukörper abzusetzen.

Kommentierung...: Die beschriebene Vorgehensweise gewährleistet auch unter Einbeziehung des Verbindungsbaus die Erhaltung des prägenden Charakters des Gebäudeensembles. Das bautechnische „Gepräge“ bleibt im Wesentlichen erhalten (siehe Ansichten Bauantrag und Abbildung 1+2 oben).

Fenster:

Bestehende Fenster, wie im Sackboden oder im Kellergeschoss, werden gegen Isolierfenster ausgetauscht. Diese werden die Formgebung der Bestandsfenster aufnehmen.

Neu zu erstellende Fenster werden sich bewusst modern vom Bestandsgebäude absetzen. Daher ist geplant die neuen Fenster möglichst außenfassadengleich einzubringen ohne größere Leibungstiefen. Die vorhandene hafenseitige Dreierfensterteilung aus den Turmspitzen wird als Gestaltungsvorgabe über die Fassade heruntergeführt. Als Rahmenfarbe soll ein Anthrazitfarbton verwendet werden, dieser wird ebenfalls für Stahlgeländer und weitere Außenausstattungen aufgenommen.

Kommentierung...: Die beschriebene Vorgehensweise gewährleistet auch unter Einbeziehung neuer Fenster die Erhaltung des prägenden Charakters des Gebäudeensembles. Das bautechnische „Gepräge“ bleibt im Wesentlichen erhalten (siehe Ansichten Bauantrag und Abbildung 1+2 oben).

Dach:

Die Satteldachflächen werden als Tondachziegel neu gedeckt, der Farbton wird mit der Denkmalpflege über eine Bemusterung festgelegt. Die entsprechend der Aufdachdämmung erhöhten Trauf- und Ortganganschlüsse werden abgestuft ausgeführt und durch eine zusätzliche Läuerschicht des Verblendmauerwerks verdeckt.

Die Turmdächer erhalten jeweils ein großformatiges Dachflächenfenster sowie ergänzend kleinformatige Dachflächenfenster, um eine ausreichende Belichtung der Räume zu gewährleisten. Die große Dachöffnung wird im Bauzustand als Einbringöffnung für die Baustellenlogistik verwendet.

Die Gauben des Sackspeichers sind abgängig und werden daher neu erstellt. Für die geplante Nutzung ist eine höhere Belichtung notwendig als derzeit vorhanden. Daher werden die Gauben geringfügig breiter ausgeführt und die Gaubenwangen verglast.

Kommentierung...zum Bauteil Dächer Türme und Sackspeicher:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Den Auflagen des Denkmalschutzes ist zu entsprechen. Die Baukonstruktion der vorhandenen Dachkonstruktionen des Sackspeichers und der Türme bleiben erhalten, die Dächer werden oberseitig gedämmt und neu eingedeckt, der Sackspeicher erhält neue Dachgauben und zusätzliche Dachflächenfenster. Das äußere Erscheinungsbild sowie die Bausubstanz bleiben im Wesentlichen erhalten bzw. werden ergänzt/modernisiert. Das „Gepräge“ des Objektes bleibt auch unter Berücksichtigung der Ergänzungen und Modernisierungen der Dachflächen nahezu unverändert (siehe nachfolgende Abbildung 2 oben).

Tragstruktur und Innenoberflächen:

Im Sackspeicher kann die Tragstruktur auch in der zukünftigen Nutzung möglichst freigestellt und erlebbar bleiben. Ausbauten werden sich daher bewusst über Bauteilfugen oder Rücksprünge absetzen. Die Haptik der Bestandsoberflächen als raue Putz- und Betonoberflächen bleiben nach Möglichkeit erhalten.

Gleiches gilt für die Sockelgeschosse der Türme, hier bleiben die vorhandenen Silounterseiten mit dem sichtbaren Schütten bestehen und auch von den zukünftigen Besuchern erlebbar. Die neu einzubringende vertikale Erschließung wird bestandsschonend eingebracht. Im Südturm wird zudem die Silostruktur bis in das 1.OG durch die Treppenführung erlebbar gemacht.

Kommentierung...sonstiges:

Die Beschreibung mit dem Umgang der Bestandsoberflächen und der Trennung zwischen „Alt“ und „Neu“ zeigt, dass das bautechnische „Gepräge“ des Objektes erhalten und erlebbar bleiben soll.

Abschließende Beurteilung:

Aus bautechnischer Sicht des Unterzeichners ist das Projekt von einem sehr hohen Maß möglicher Zurückhaltung bei der Erneuerung von Bauteilen geprägt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bereits aus diesem Grund werden bautechnische Neuerungen, die das „Gepräge“ des Objektes wesentlich verändern, nicht durchgesetzt werden können. Einer Veränderung unterliegen die Geschossdecken der beiden Silotürme. Im Verhältnis auf die sonstigen im Wesentlichen unveränderten und zu modernisierenden Bauteilflächen beträgt dieser Anteil ca. 27%. Aus bautechnischer Sicht handelt es sich bei dem Modernisierungsvorhaben des Gebäudeensembles daher nicht um einen „bautechnischen Neubau“. Wesentliche Teile der Baukonstruktion bleiben erhalten und werden modernisiert. Die Gebäudegestaltung bleibt nahezu unverändert. Das bautechnische Gepräge des Objektes ist aufgrund des durch den Architekten gezeigten Gestaltungswillen mit einem Neubau nicht vergleichbar.



- Anlagen:
- 1 Bilddokumentation Ortstermin
 - 2 Bauantragsplanung (Zeichnungen)
 - 3 Baubeschreibung zum Bauantrag



Von der Industrie- und
Handelskammer zu Lübeck
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Sachverständigenbüro Knabe, Hundestr. 90, 23552 Lübeck

Dipl.-Ing.

Stefan Knabe

Hundestr. 90
23552 Lübeck

Telefon 0451-70 74 590
Telefax 0451- 70 74 59 20
Mobil 0171- 47 38 699
info@bauleitungsbuero.de

Bilddokumentation Anlage Nr.1

Sache: 23-063

**Speichertürme Neustadt
Bahnhofstraße 14 in 23730 Neustadt i.H.**

Datum: 12.07.2023





Bild 1 30.06.2023

Ansicht Speichertürme Neustadt am
Hafen, mit Sackspeicher im Vordergrund...



Bild 2 30.06.2023

Ansicht der Speichertürme vom Hafen aus,
links südlicher Turm mit dahinterliegendem
Sackspeicher, rechts Nordturm...



Bild 3 30.06.2023

Ansicht der Fassadenflächen der beiden
Türme von der Hafenseite aus...



Ansicht Fassade Nordturm

Bild 4 30.06.2023



Zwischen den Türmen wird ein
Verbindungsbau errichtet...

Bild 5 30.06.2023



Ansicht Fassade Sackspeicher von der
Nordseite aus, dahinterliegend Südturm

Bild 6 30.06.2023



Bild 7 30.06.2023

Innenansicht Sackspeicher, die
Charakteristik bleibt erhalten...



Bild 8 30.06.2023

Innenansicht Sackspeicher, die
Charakteristik bleibt erhalten...



Bild 9 30.06.2023

Innenansicht Sackspeicher, die
Charakteristik bleibt erhalten...



Innenansicht Sackspeicher, die
Charakteristik bleibt erhalten...

Bild 10 30.06.2023



Dachboden Sackspeicher,
die Charakteristik bleibt erhalten...

Bild 11 30.06.2023



Von der Industrie- und
Handelskammer zu Lübeck
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing.

Stefan Knabe

Sachverständigenbüro Knabe, Hundestr. 90, 23552 Lübeck

Hundestr. 90
23552 Lübeck

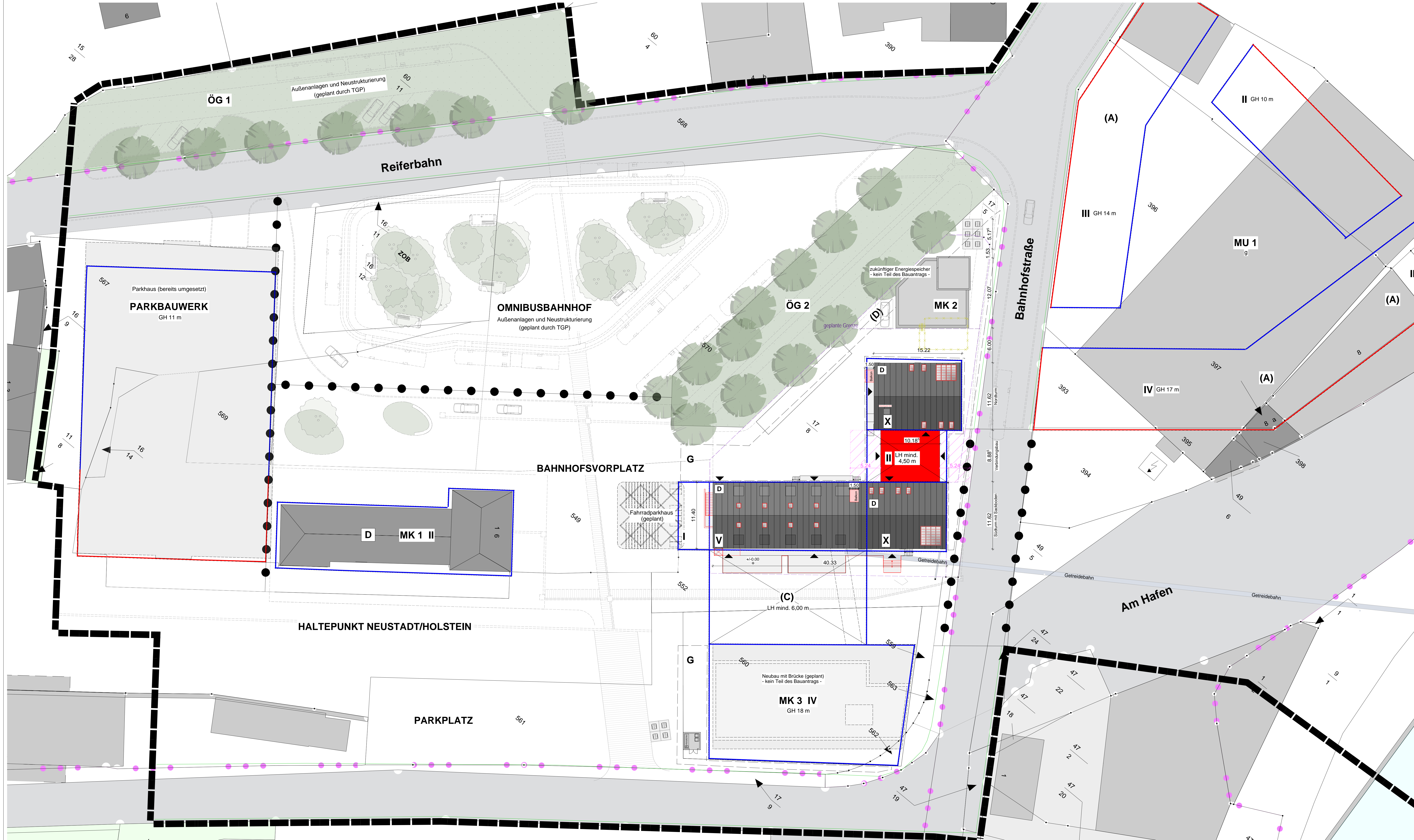
Telefon 0451-70 74 590
Telefax 0451- 70 74 59 20
Mobil 0171- 47 38 699
info@bauleitungsbuero.de

Bauantragsplanung (Zeichnungen) Anlage Nr.2

Sache: 23-063

**Speichertürme Neustadt
Bahnhofstraße 14 in 23730 Neustadt i.H.**

Datum: 12.07.2023



LEGENDE:
 Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole
 Grundstücksgröße: 1.800 m²
 Kreis: Ostholstein
 Gemeinde: Neustadt in Holstein
 Gemarkung: Neustadt
 Flur: 13
 Flurstück(e): 17/8

- Grundstücksgrenze
- Bestand Haupt- und Nebengebäude
- Neu
- geplante Vorhaben, gesonderte Beantragung
- geplante Außenanlagen / Neustrukturierung (TGP)
- Abstandsflächen
- +/- 0.00
Geländehöhen

FESTSETZUNGEN
 Bebauungsplan Nr. 87 Teil 1 der Stadt Neustadt in Holstein
 "Hafenwestseite Nord und Bahnhofsumfeld":
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017.

- Bauliche Nutzung:** MK 2
- Geschossigkeiten:**
- X Baufeld Nordturm
 - II Baufeld Verbindungsbau
 - X Baufeld Südturm
 - V Baufeld Sackboden
- z.B. GH 6,00 m
 z.B. LH 4,50 m
- Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
 Lichte Höhe, als Mindestmaß

Max. Grundfläche: In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- öffentliche Grünflächen
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
- mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Überbauung, Brücke
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Rückbau von vorh. Versiegelung und Anlegung einer Vegetationsfläche

Planung Köhler Architekturbüro Dorfstraße 10 23730 Sierkedorf/Flitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de	Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg
Unterschrift	Unterschrift

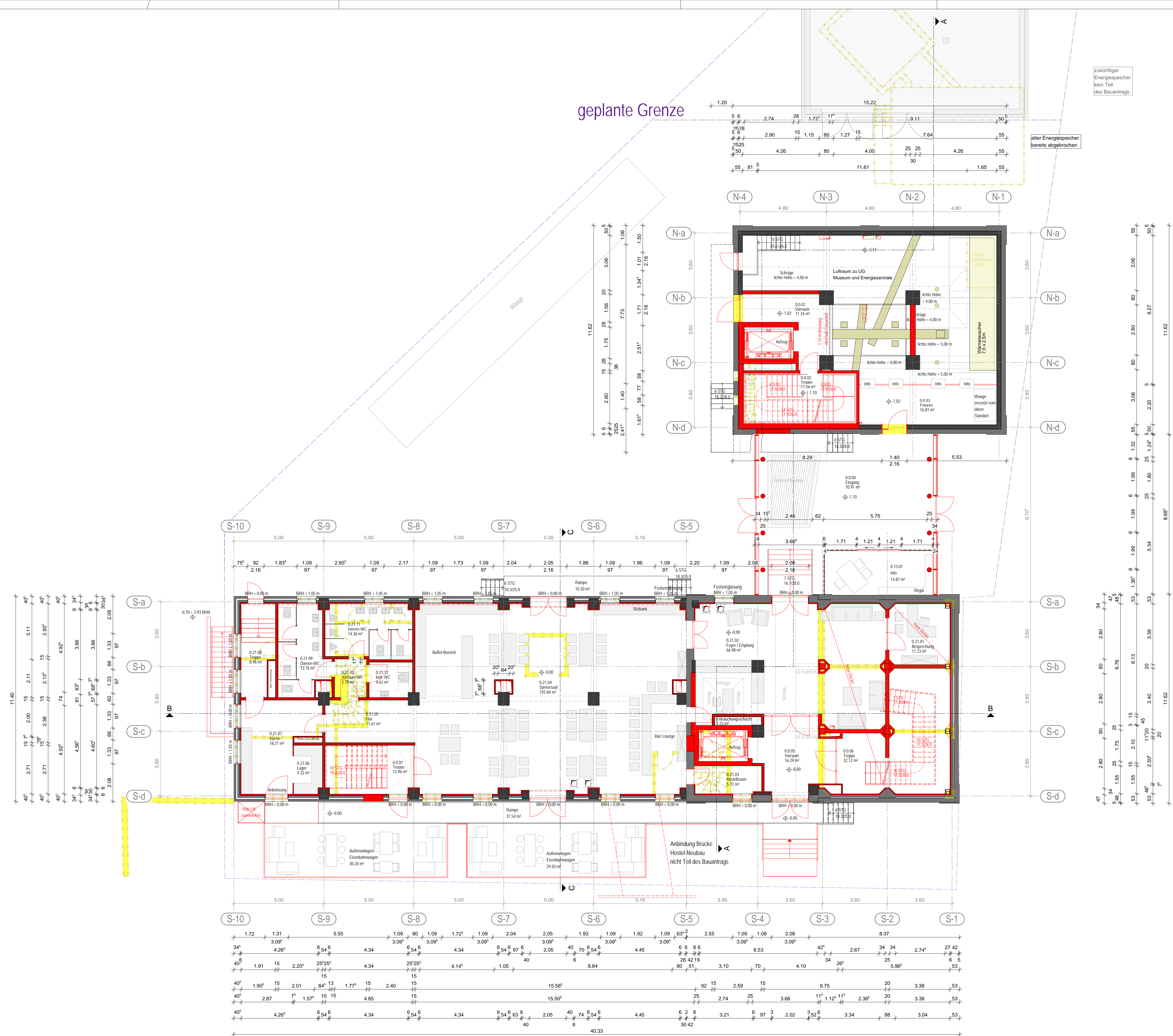
Projekt				
Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme				
Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein				
Planungsstand		Planerstellung		
Bauantrag		Lageplan		
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.	Maßstab
21-06-01	Hill	27.04.2022	500	1:250

Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.

geplante Grenze

zukünftiger
Energiespeicher
kein Teil
des Bauantrags

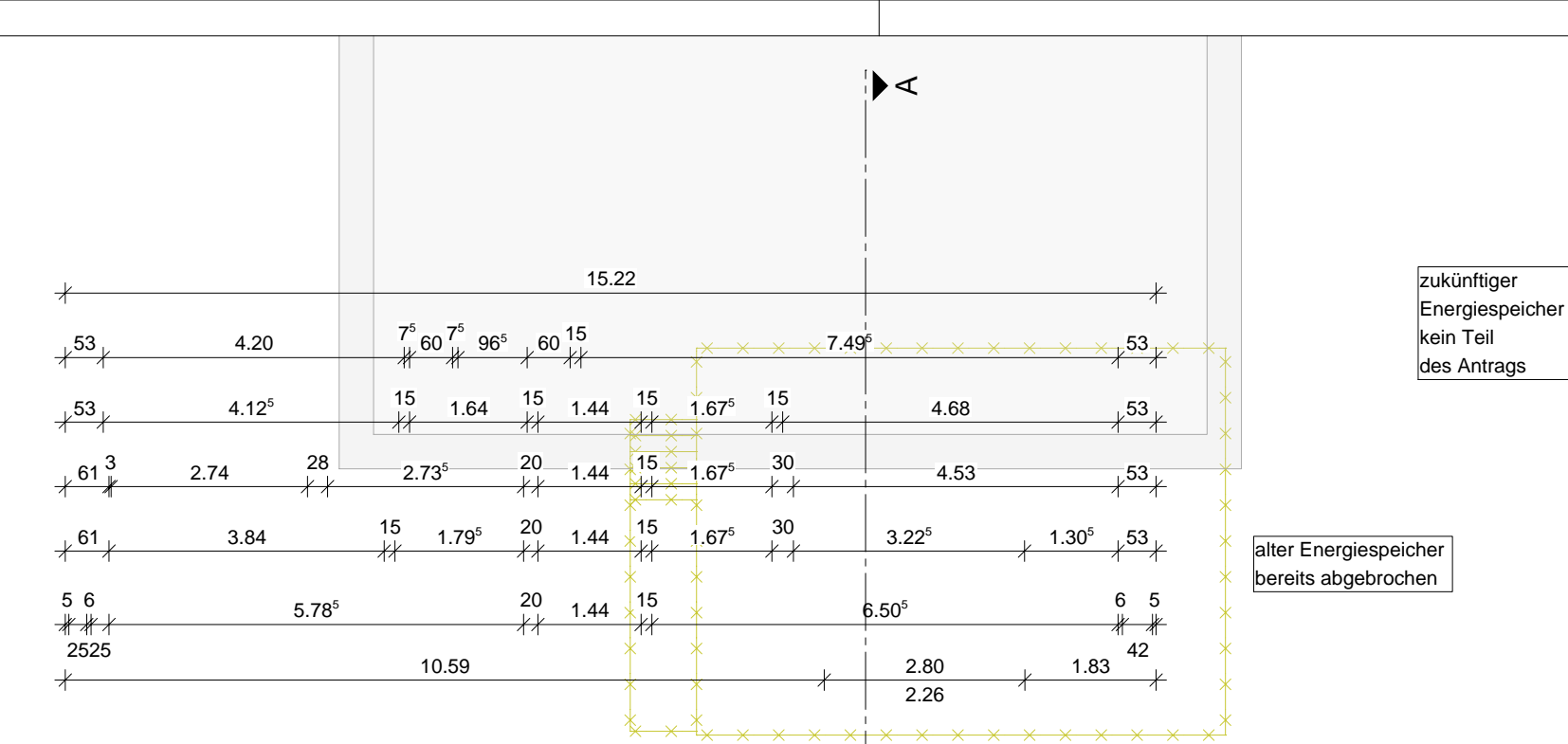
alter Energiespeicher
bereits abgebrochen



LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

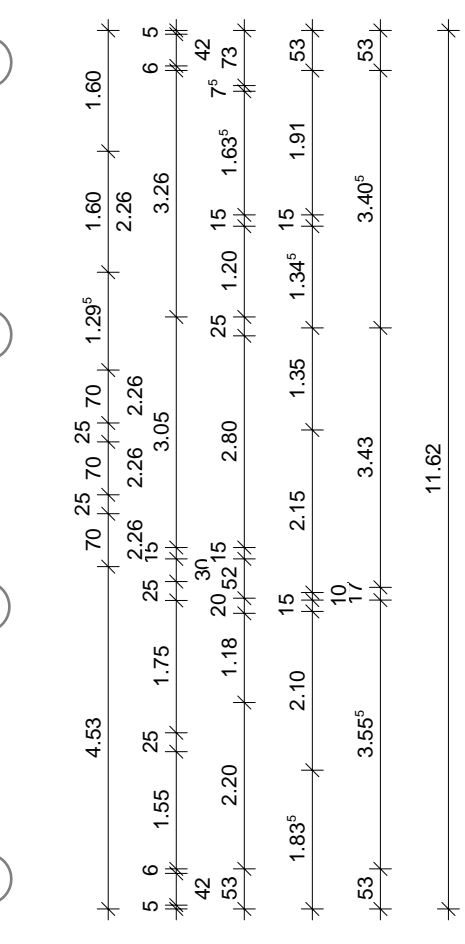
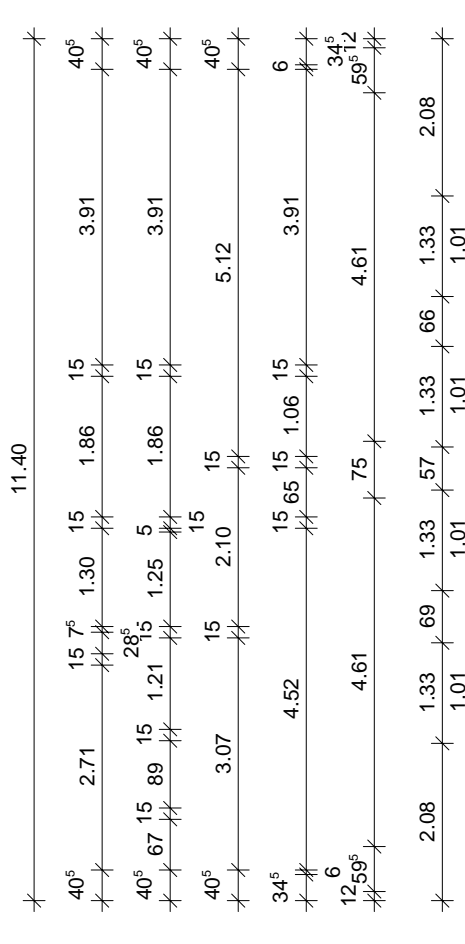
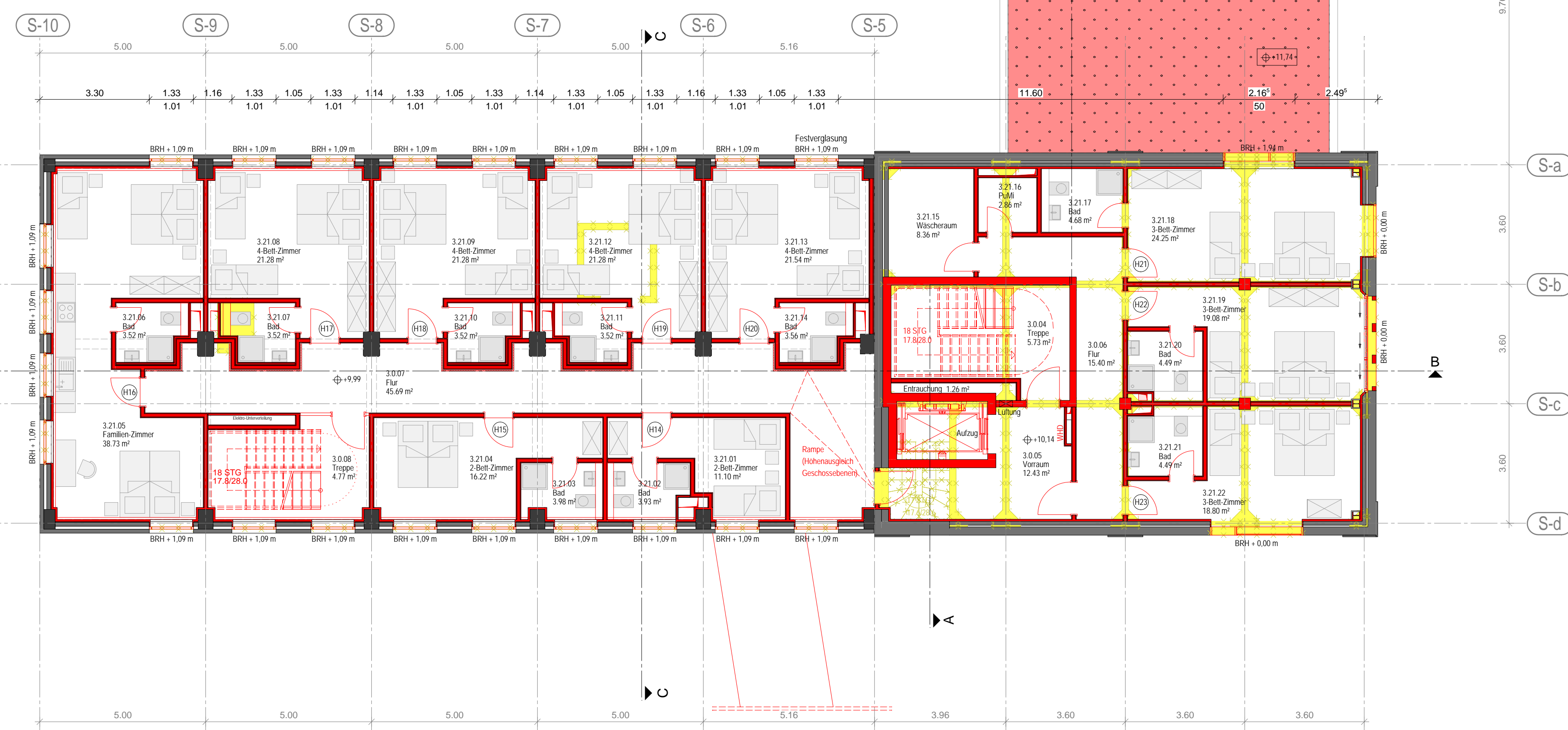
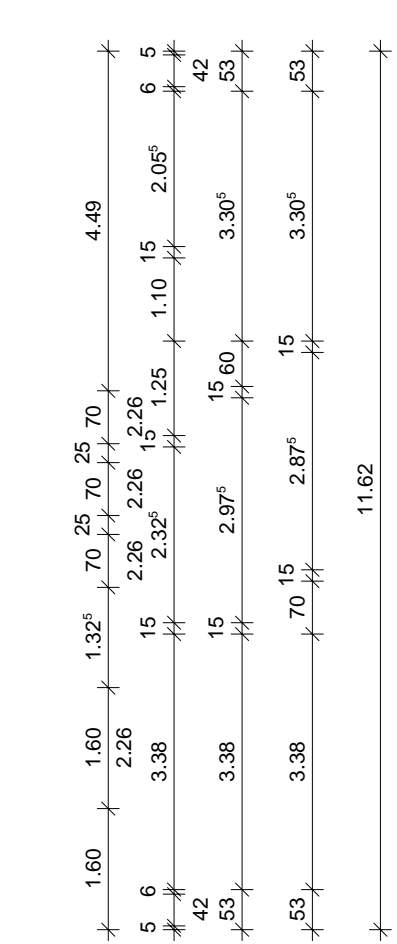
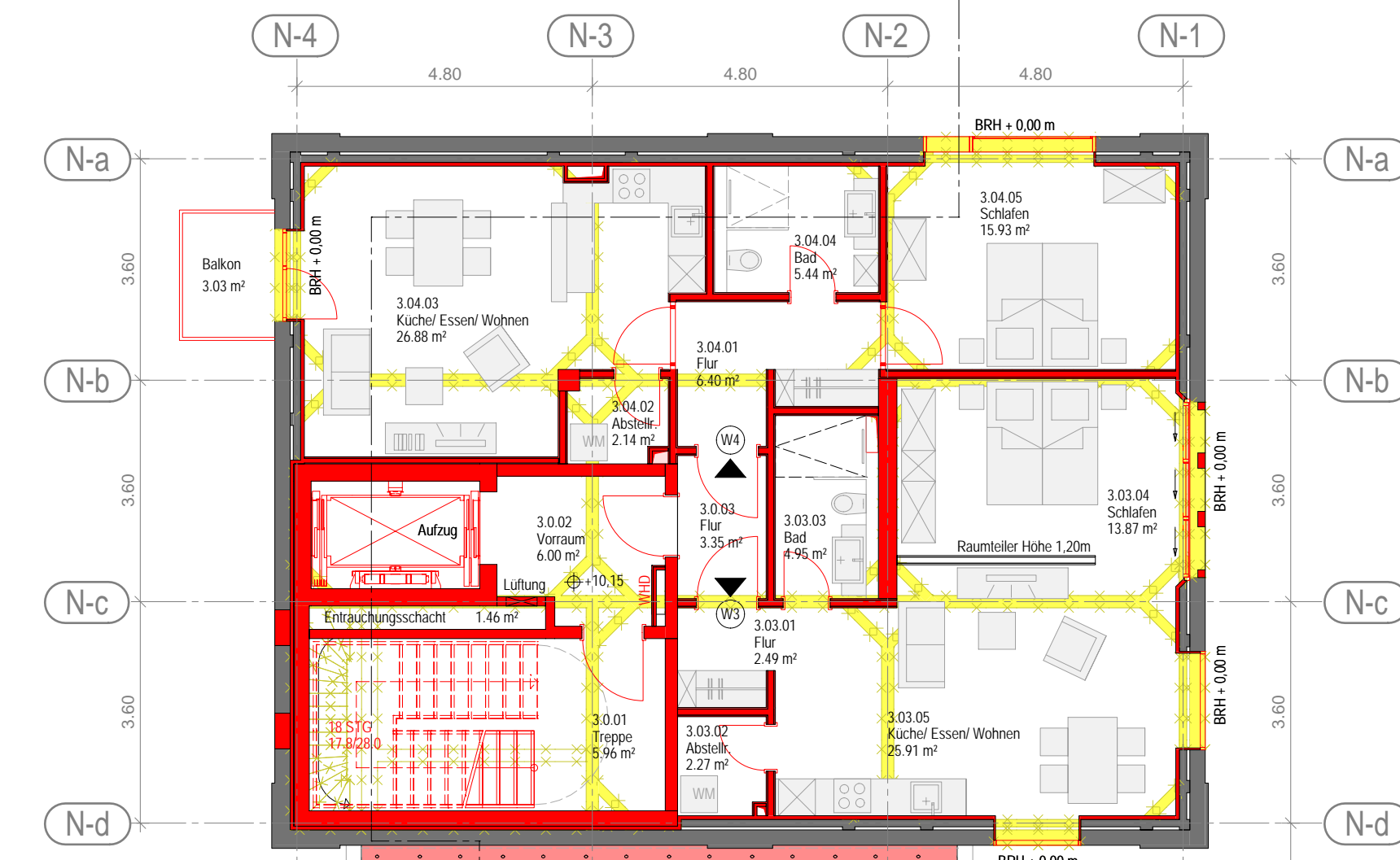
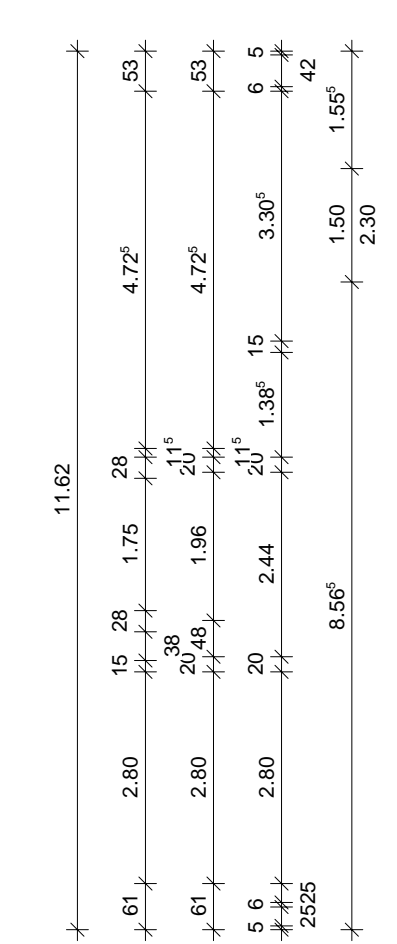
- Grundstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neu

<p>Planung</p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>KÖHLER Architekturbüro</p> <p><small>Dorfstraße 10 T: 04541 34 999 88 F: 04541 34 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</small></p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p><small>23730 Sierksdorf/Roigg T: 04541 34 999 88 F: 04541 34 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</small></p> </div> </div>		<p>Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
<p>Unterschrift</p>		<p>Unterschrift</p>	
<p>Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p>Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p>Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p>Plandarstellung</p> <p>Grundriss Erdgeschoss</p>	
<p>Projekt-Nr.</p> <p>21-06-01</p>	<p>Gezeichnet</p> <p>Hill</p>	<p>Datum</p> <p>27.04.2022</p>	<p>Blatt-Nr.</p> <p>502</p>
		<p>Maßstab</p> <p>1:100</p>	



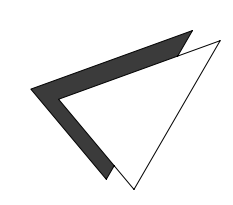
Zukünftiger
Energiespeicher
kein Teil
des Antrags

alter Energiespeicher
bereits abgebrochen



LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

- Bestand
- Abbruch
- Neu



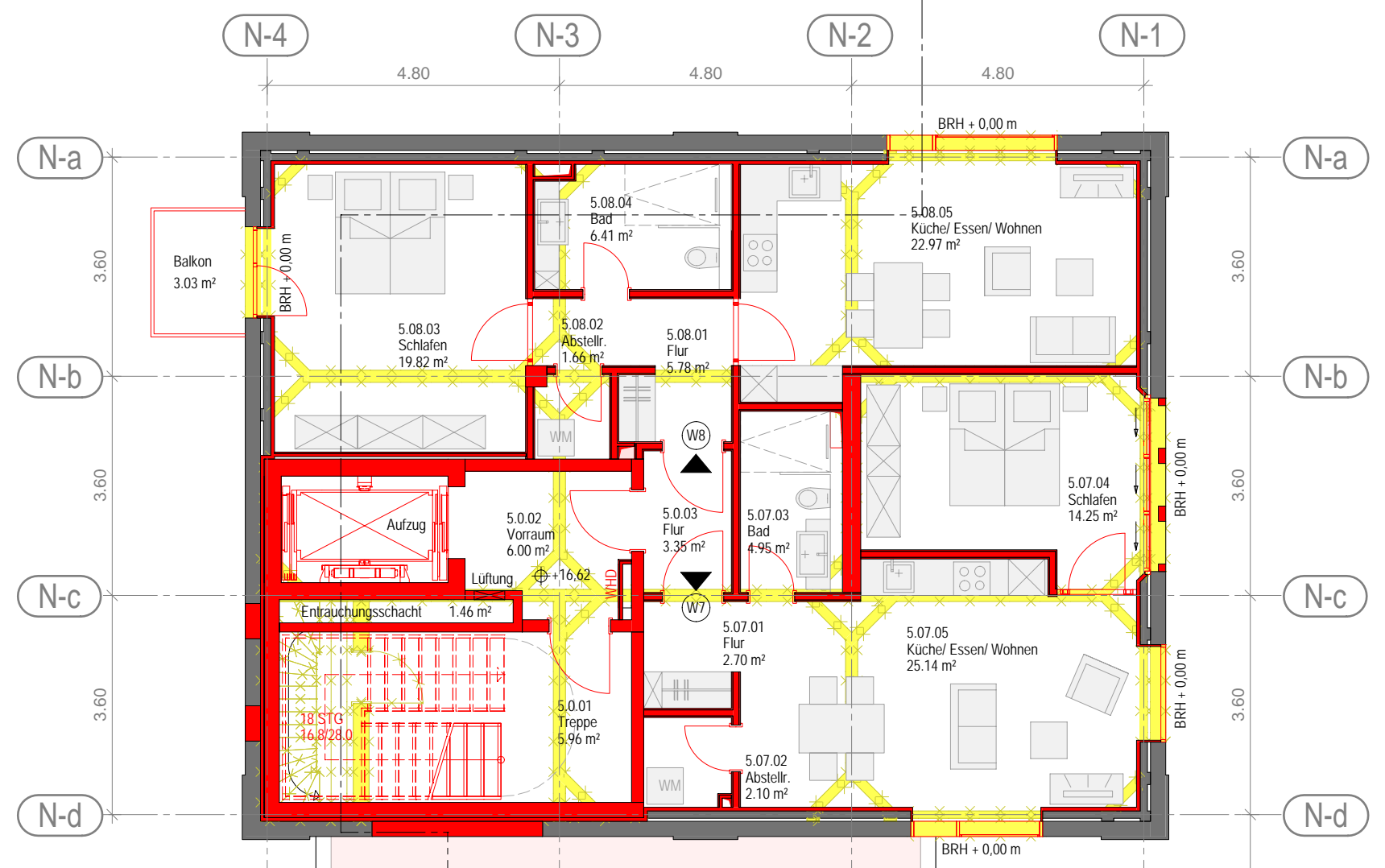
<p style="font-size: small;">Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</p>		<p style="font-size: small;">Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
<p style="font-size: small;">Unterschrift</p>		<p style="font-size: small;">Unterschrift</p>	
<p style="font-size: small;">Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p style="font-size: small;">Baort</p> <p>Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p style="font-size: small;">Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p style="font-size: small;">Plandarstellung</p> <p>Grundriss 3. Obergeschoss</p>	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	505
Maßstab		Maßstab	
1:100		1:100	

Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.

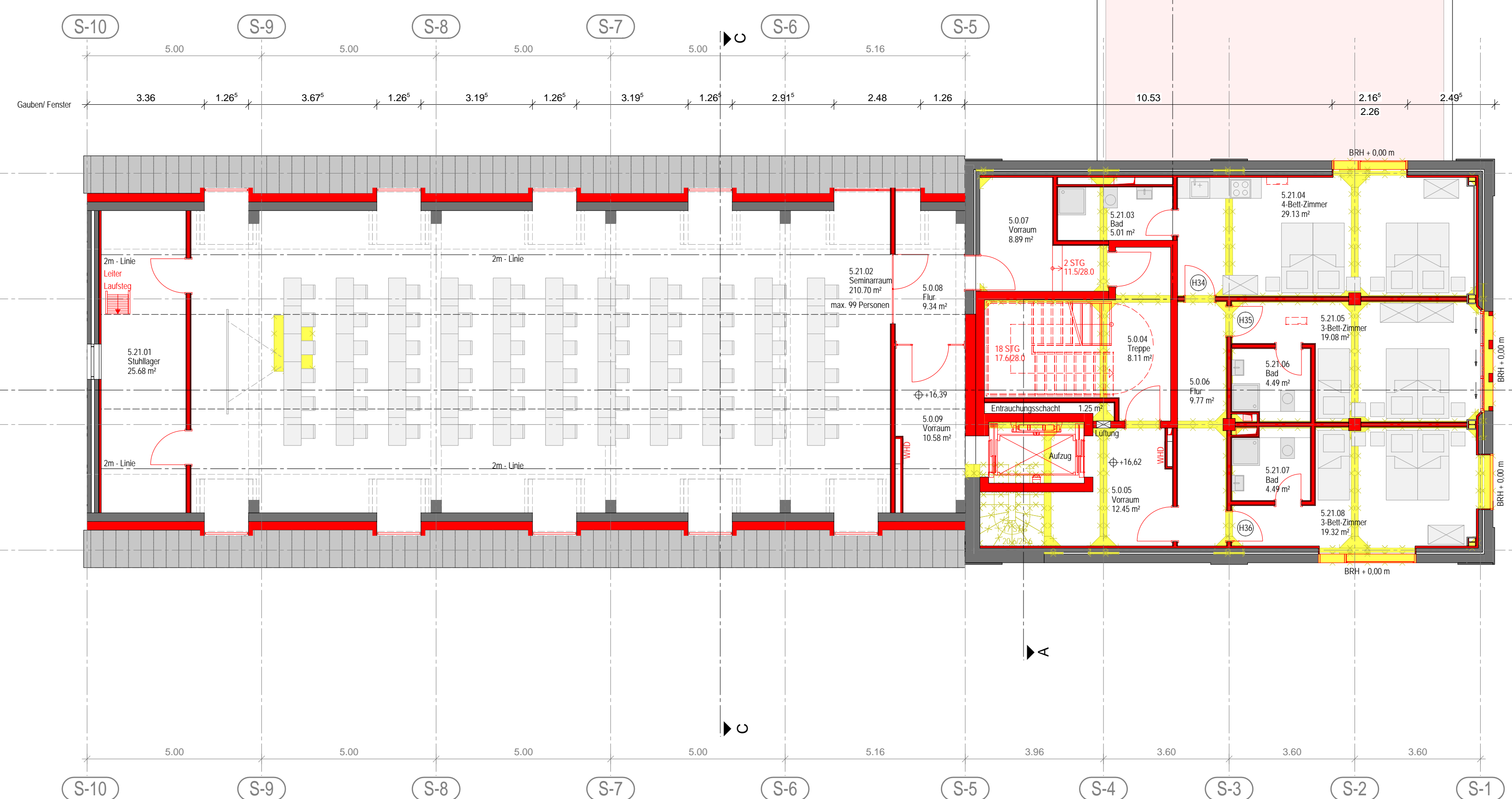
53	4.12 ⁵	15	2.68	15	6.50 ⁵	53				
5 6	4.12 ⁵	15	1.23	15	1.25	1.67 ⁵	4.83	53		
42	2.74	28	2.73 ³	20	1.44	1.67 ⁵	3.07 ⁵	15	1.30 ⁵	53
61	3.84	20	1.74 ⁴	20	1.44	15	6.50 ⁵	53		
5 6	5.78 ⁵	20	1.44	15	6.50 ⁵	6 5				
2525	10.59	2.80	1.83	42						
		2.26								

Zukünftiger
Energiespeicher
kein Teil
des Antrags

61	2.80	15	1.75	28	4.72 ⁵	53				
61	2.00	20	1.98	20	1.53 ⁵	1.10	1.15	2.05 ⁵	53	
6 5	2.00	20	1.38 ⁵	15	1.10	1.10	1.10	1.15	2.05 ⁵	53
2525	8.66 ⁵	2.44	2.0	1.38 ⁵	1.50	2.30	42			



1.00	1.32 ⁵	70	25	70	4.49				
5 6	1.47 ⁵	15	2.26	2.26	1.10	1.10	1.15	2.05 ⁵	6 5
42	3.38	15	2.97 ⁵	15	3.90 ⁵	42			
53	3.46	15	15	2.87 ⁵	15	3.30 ⁵	53		
		47							
								11.62	

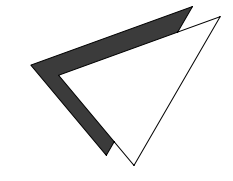


20	11.40	40 ⁵	37	6 ⁴	34
40 ⁵	10.59	9.97	15	4.73 ⁵	5.19 ⁵
71 ⁵	2.54	3.16 ⁵	5.19 ⁵		
40 ⁵	1.01	1.51			

1.00	1.36	70	25	70	4.49					
5 6	4.10	1.26	2.26	2.26	1.31	1.15	1.80	6 5		
42	3.38	20	1.15	2.80	25	1.26	20	1.80	53	
1.50 ⁵	1.15 ⁵	1.80	7	1.15	2.10	15	1.20	15	3.40 ⁵	53
53	3.30 ⁵	2.25	35	3.30 ⁵	35	3.30 ⁵	53			
								11.62		

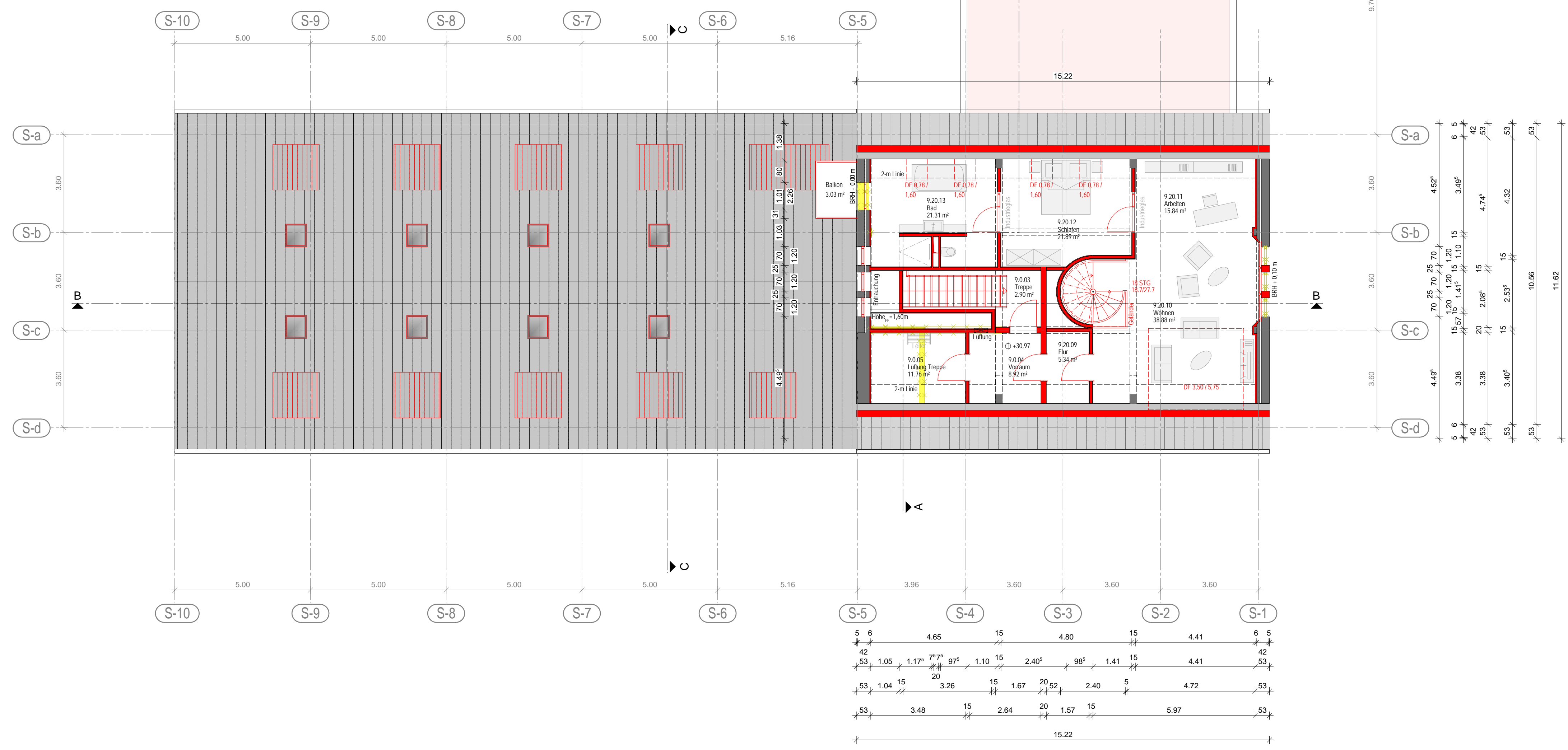
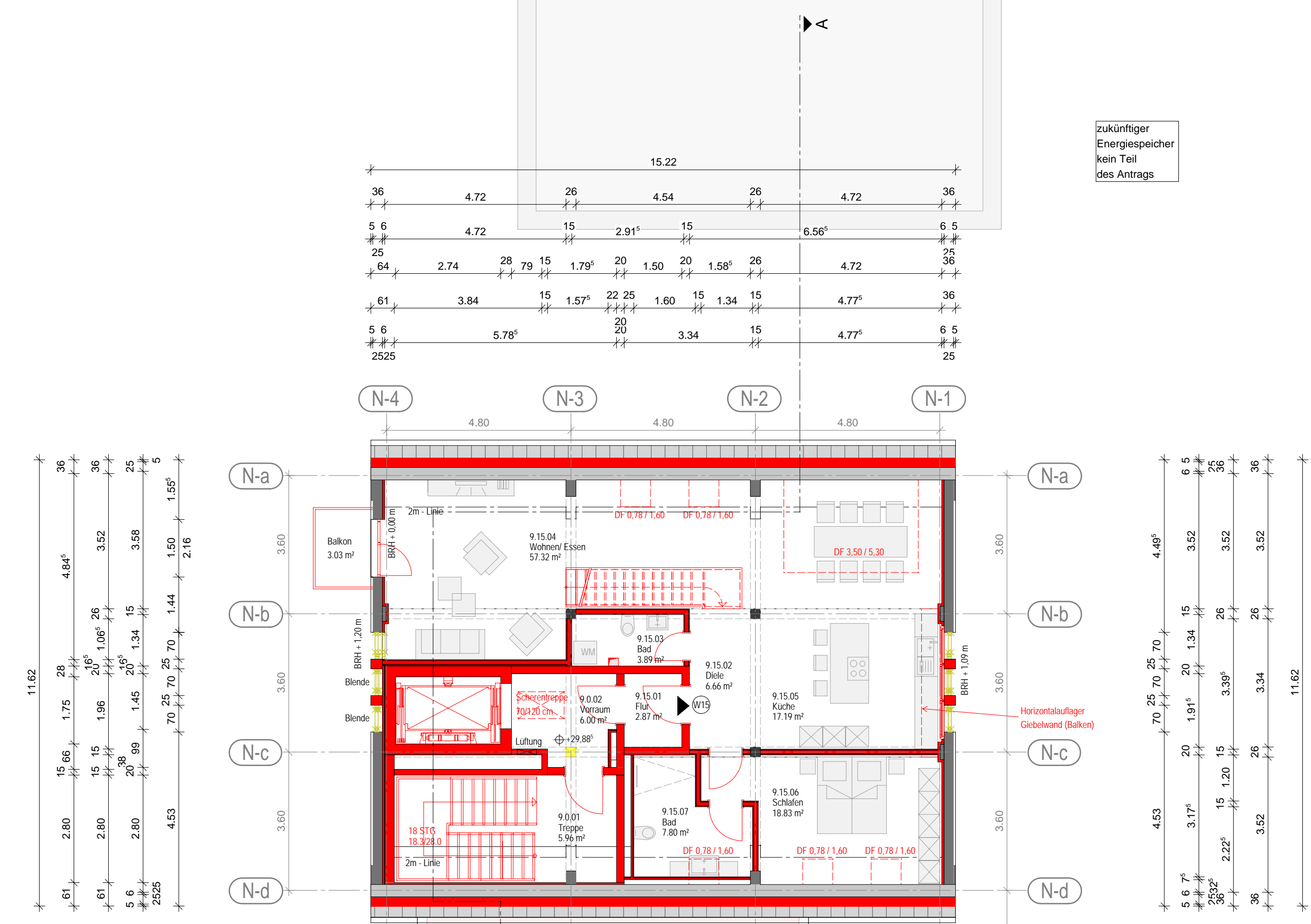
LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

- Bestand
- Abbruch
- Neu



 Dorfstraße 10 T: 04551 54 999 88 F: 04551 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de		Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg	
Unterschrift		Unterschrift	
Projekt Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein			
Planungsstand Bauantrag		Plandarstellung Grundriss 5. Obergeschoss	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	507
			Maßstab
			1:100

Zukünftiger
Energiespeicher
kein Teil
des Antrags

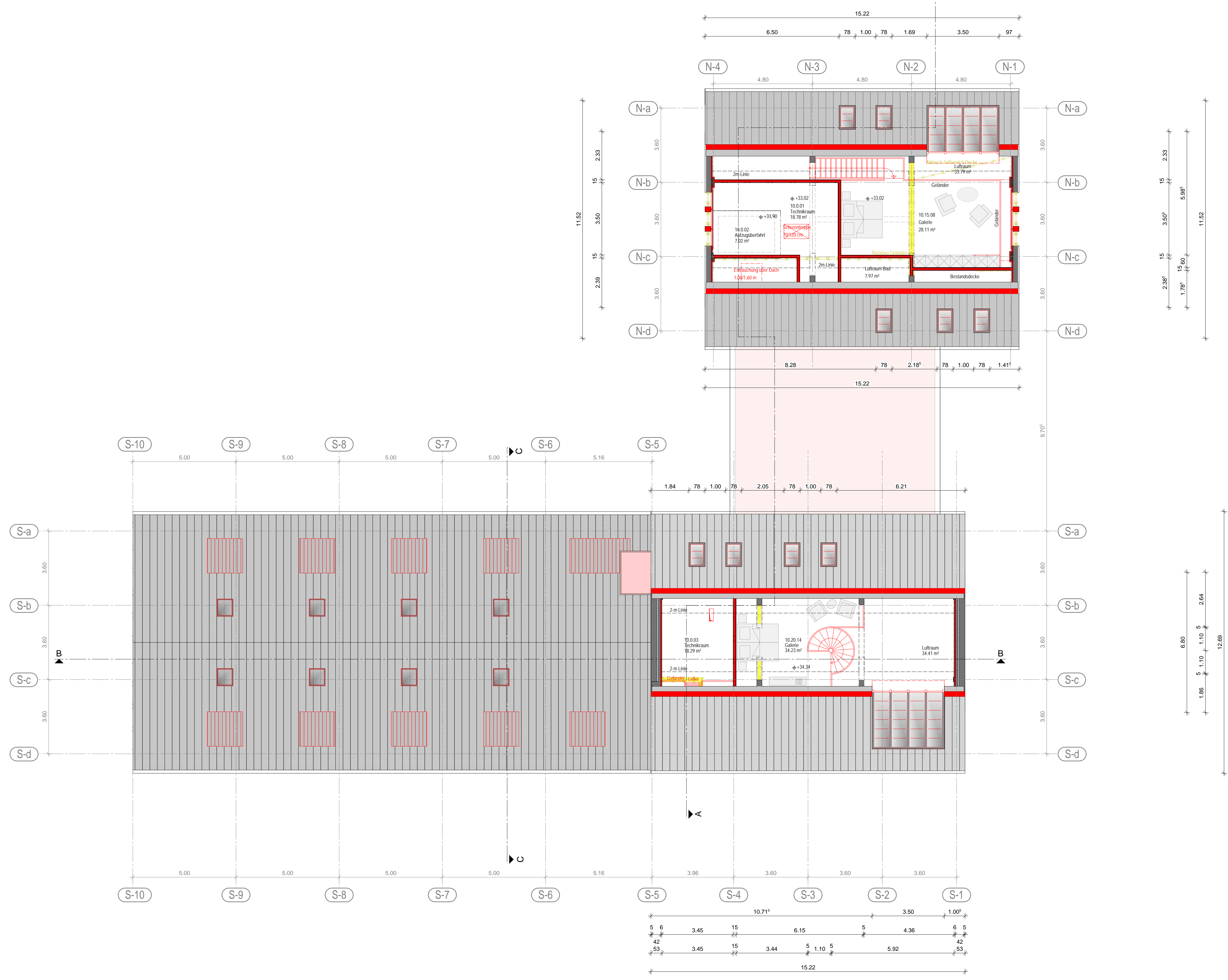


LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

- Bestand
- Abbruch
- Neu

 <p>KÖHLER Architekturbüro</p> <p><small>Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</small></p>		<p>Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
<p>Unterschrift</p>		<p>Unterschrift</p>	
<p>Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p>Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p>Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p>Plandarstellung</p> <p>Grundriss 9. Obergeschoss</p>	
<p>Projekt-Nr.</p> <p>21-06-01</p>	<p>Gezeichnet</p> <p>Hill</p>	<p>Datum</p> <p>27.04.2022</p>	<p>Blatt-Nr.</p> <p>511</p>
		<p>Maßstab</p> <p>1:100</p>	

Zukünftiger
Energiespeicher
kein Teil
des Antrags

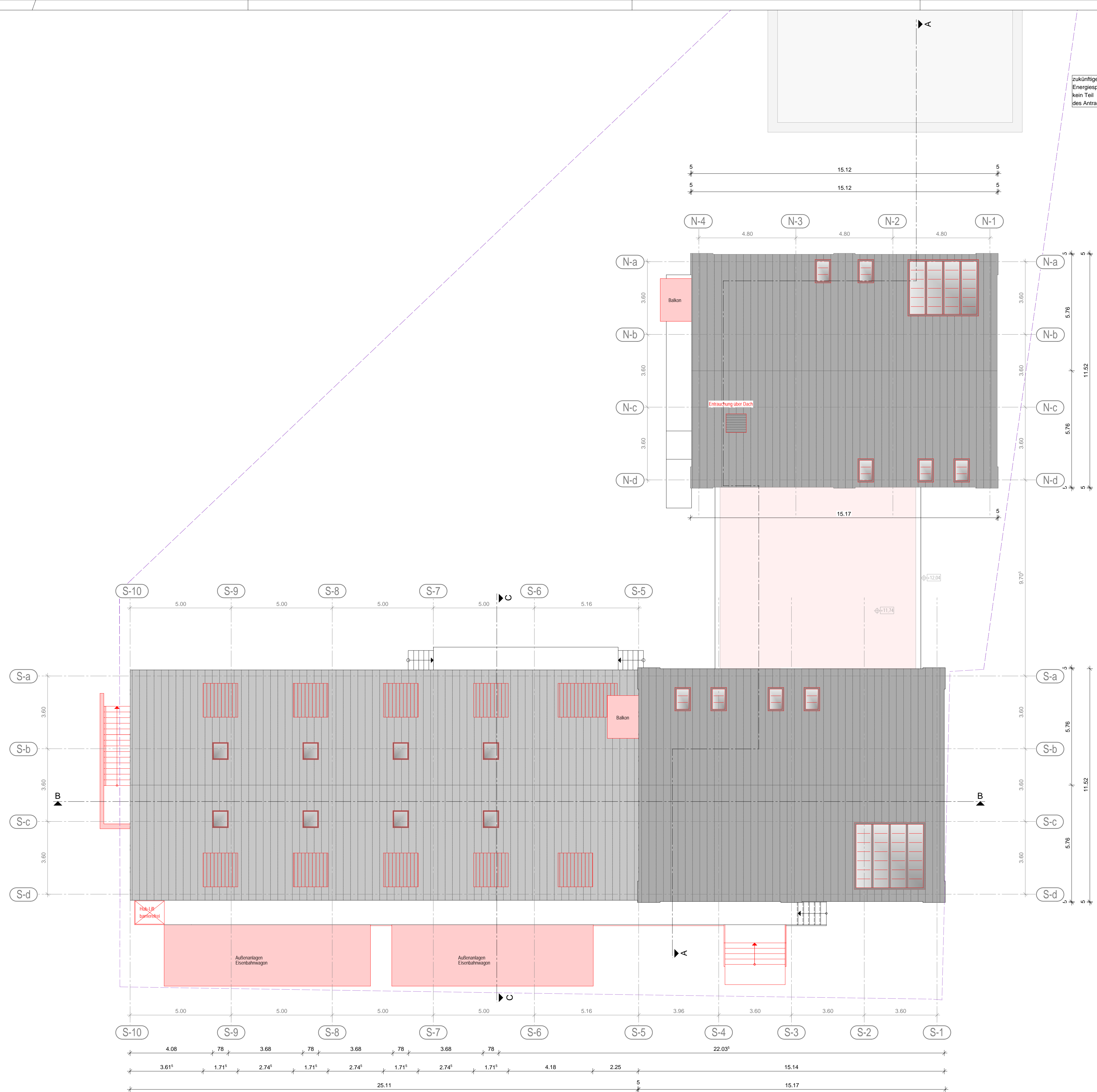


LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

- Bestand
- Abbruch
- Neu

<p>Planung</p> <p>KÖHLER Architekturbüro</p> <p><small>Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</small></p>		<p>Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
<p>Unterschrift _____</p>		<p>Unterschrift _____</p>	
<p>Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p>Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p>Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p>Planarstellung</p> <p>Grundriss 10. Obergeschoss</p>	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	512
			Maßstab
			1:100

Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.
H/B = 594 / 875 (0.52m²) Allplan 2021

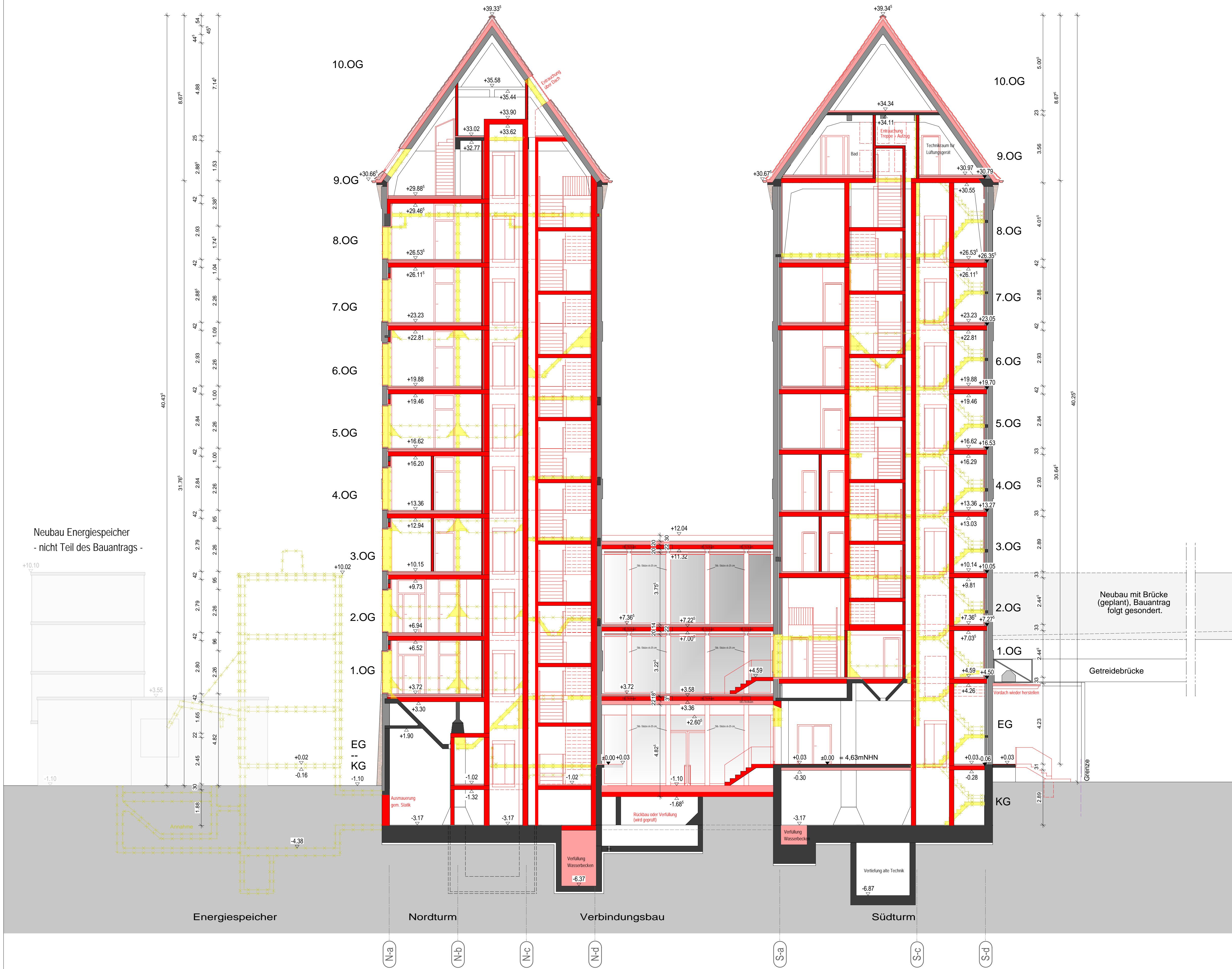


Zukünftiger
Energiespeicher
Kein Teil
des Antrags

LEGENDE:
Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

- Grundstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neu

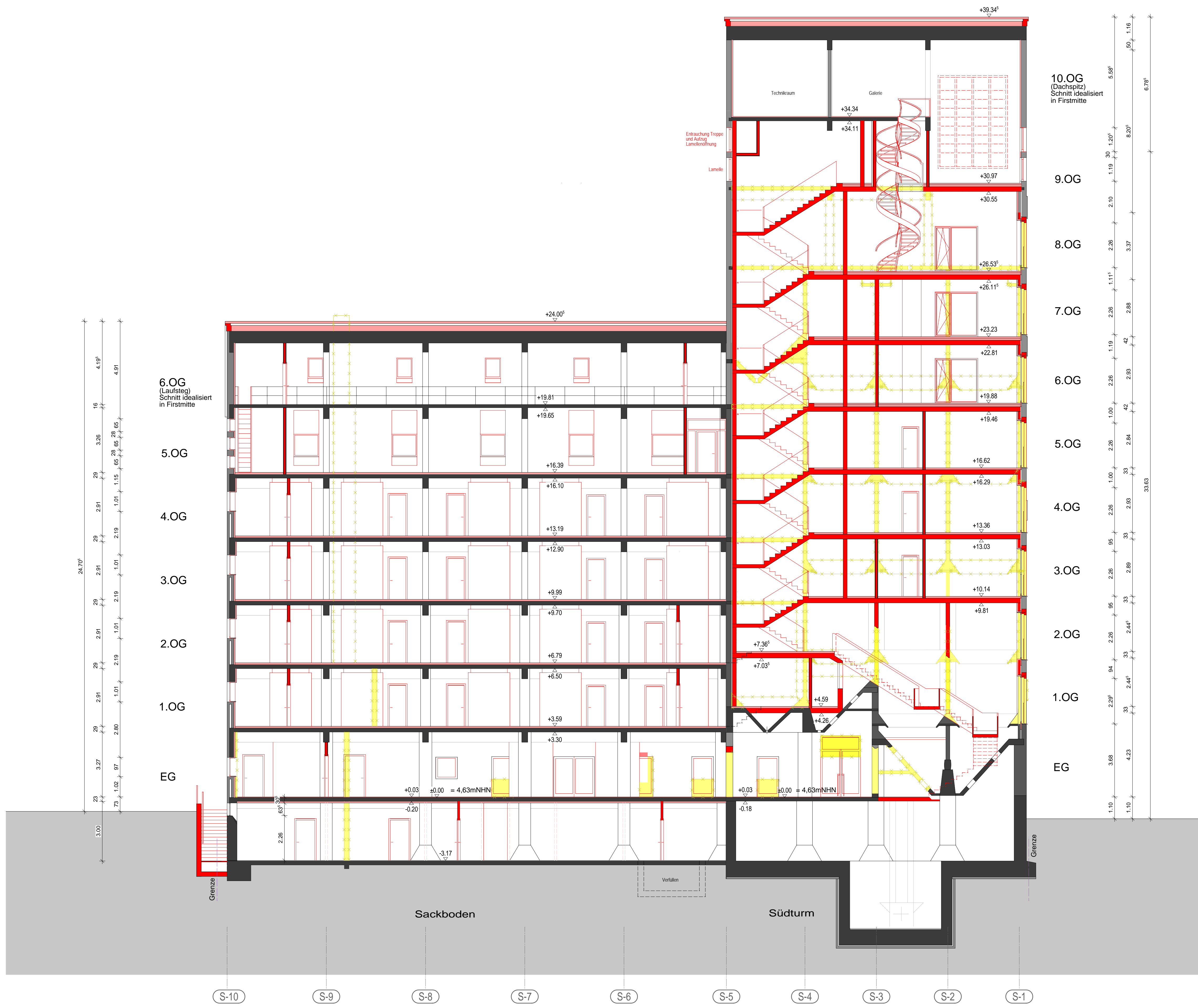
 Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Ragg T: 04551 54 999 88 F: 04551 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de		Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg	
Unterschrift _____		Unterschrift _____	
Projekt Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein			
Planungsstand Bauantrag		Plandarstellung Dachaufsicht	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	513
			Maßstab
			1:100



LEGENDE:
 Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole

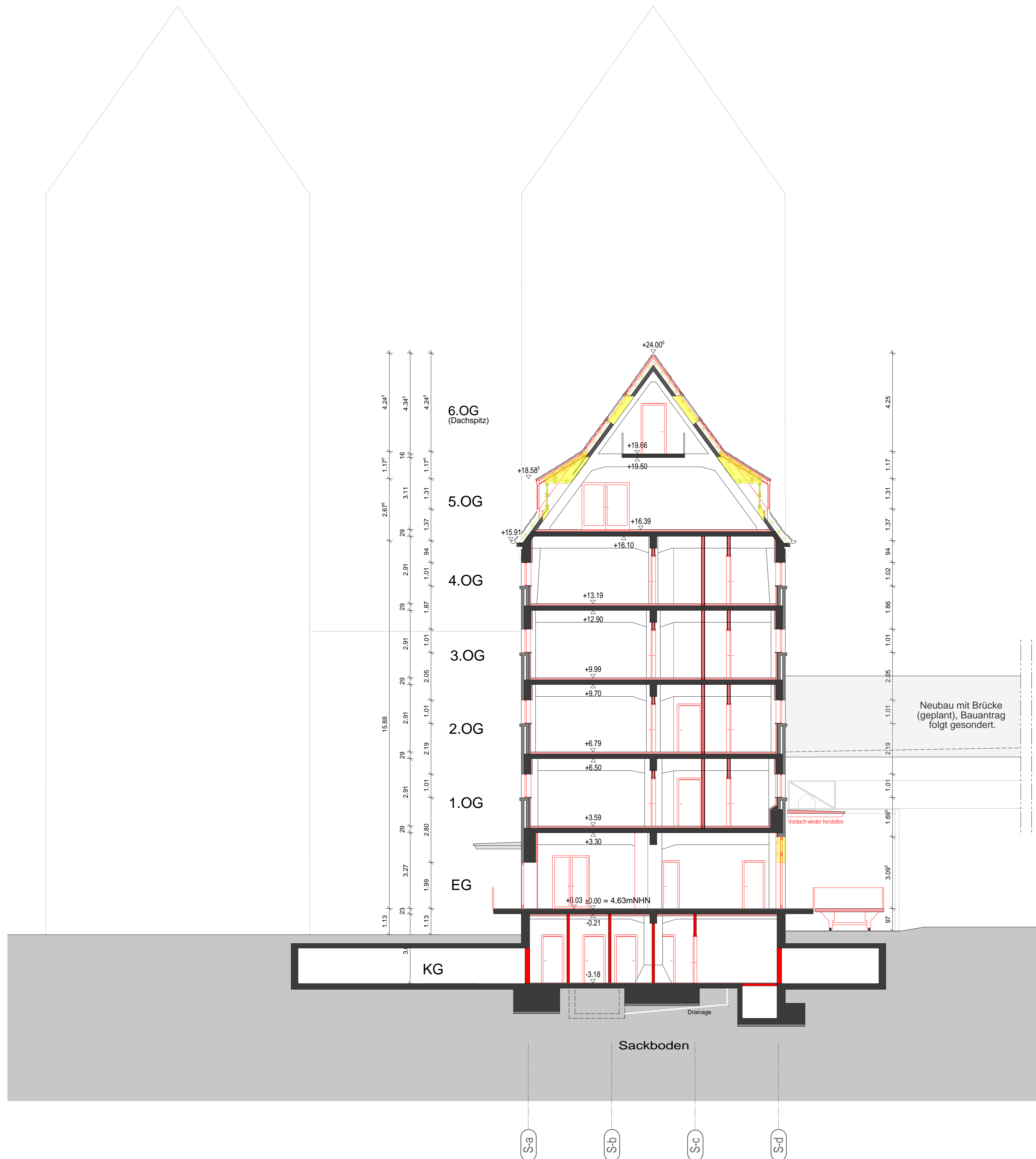
- Bestand
- Abbruch
- Neu

<p>Planung</p> <p>KÖHLER Architekturbüro</p> <p><small>Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</small></p>		<p>Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
<p>Unterschrift</p>		<p>Unterschrift</p>	
<p>Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p>Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p>Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p>Plandarstellung</p> <p>Schnitt A-A</p>	
<p>Projekt-Nr.</p> <p>21-06-01</p>	<p>Gezeichnet</p> <p>Hill</p>	<p>Datum</p> <p>27.04.2022</p>	<p>Blatt-Nr.</p> <p>514</p>
			<p>Maßstab</p> <p>1:100</p>
<p>Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.</p>			




- LEGENDE:**
 Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu

<p>Planung</p> <p style="font-size: small;">Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roitz T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de</p>		<p>Bauherr</p> <p>HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg</p>	
Unterschrift		Unterschrift	
<p>Projekt</p> <p>Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme</p> <p>Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein</p>			
<p>Planungsstand</p> <p>Bauantrag</p>		<p>Planarstellung</p> <p>Schnitt B-B</p>	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	515
			Maßstab
			1:100
Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.			
H/B = 594 / 875 (0.52m²)			



- LEGENDE:**
 Auszug der verwendeten Zeichen und Symbole
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu

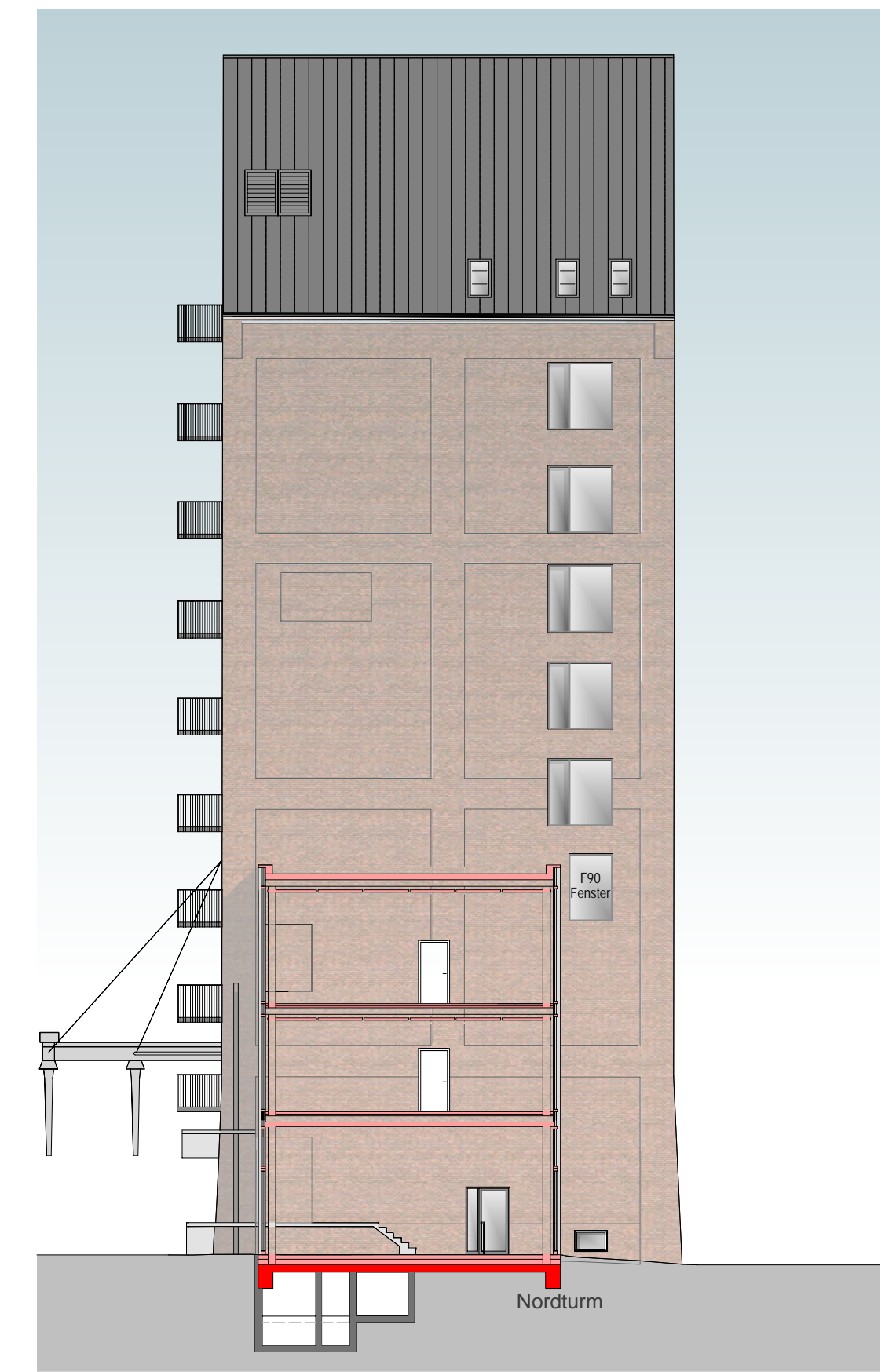
 Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Rogge T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de		Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg		
Unterschrift _____		Unterschrift _____		
Projekt Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein				
Planungsstand Bauantrag		Planarstellung Schnitt C-C		
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.	Maßstab
21-06-01	Hill	27.04.2022	516	1:100
Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.				



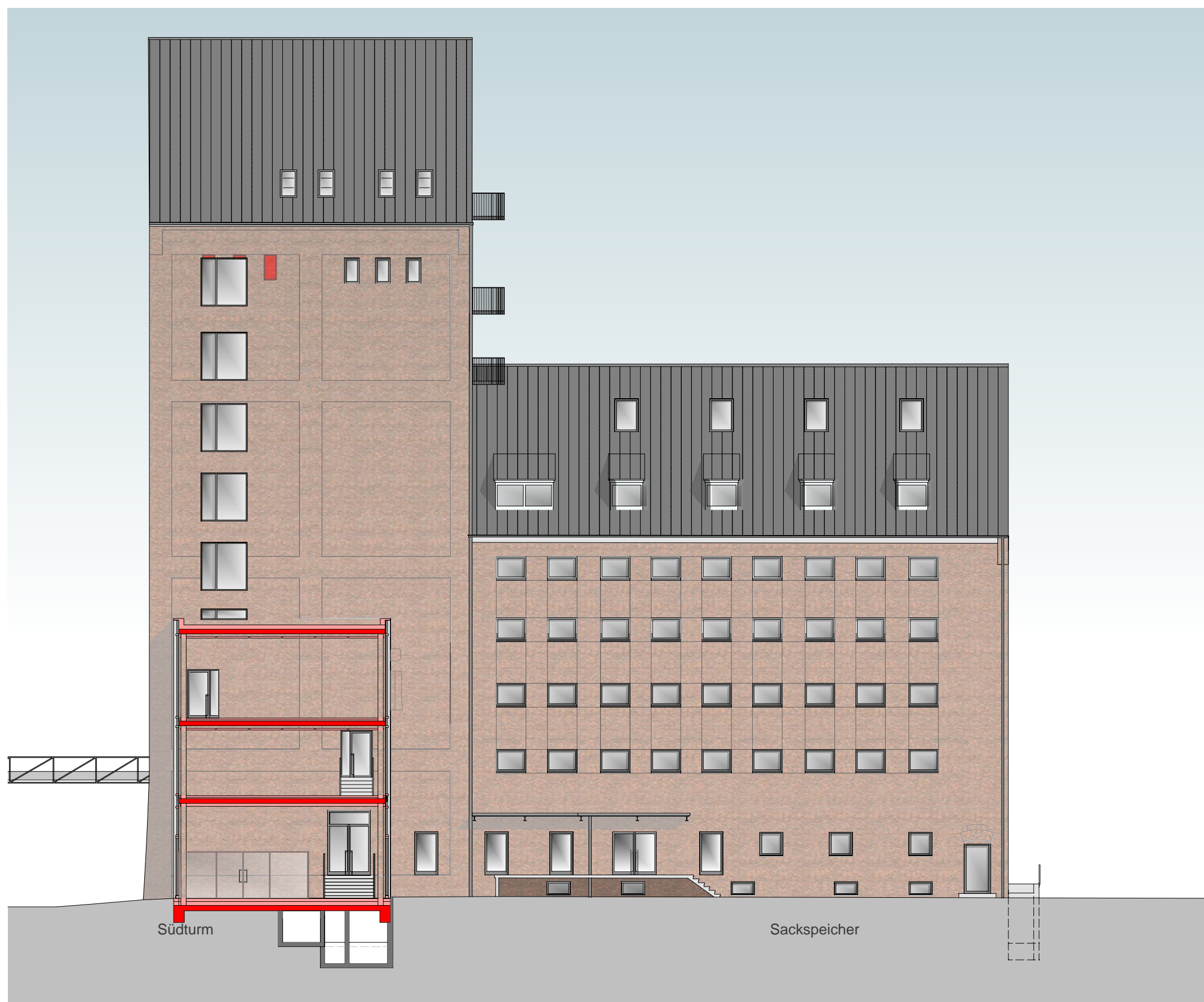
Süd-Ostansicht Südurm + Sackspeicher



Nord-Ostansicht



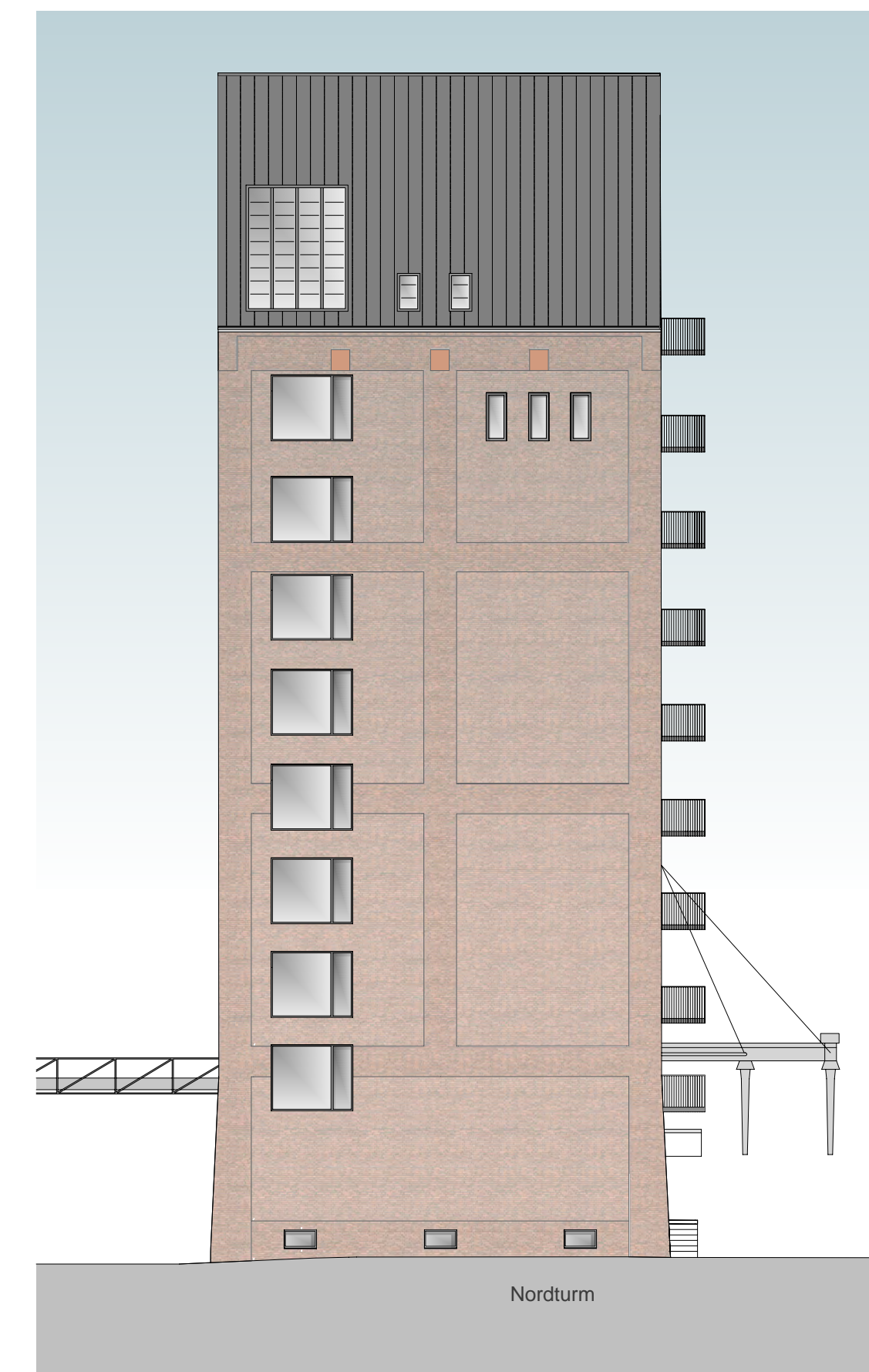
Süd-Ostansicht Nordurm



Nord-Westansicht Südurm + Sackspeicher



Süd-Westansicht



Nord-Westansicht Nordurm

Planung Dorfstraße 10 23730 Sierksdorf/Roge T: 04561 54 999 88 F: 04561 54 999 85 mail: info@architekturbuero-koehler.de web: www.architekturbuero-koehler.de		Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26 24768 Rendsburg	
Unterschrift		Unterschrift	
Projekt Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme Bauort Bahnhofstraße 14 23730 Neustadt in Holstein			
Planungsstand		Plandarstellung	
Bauantrag		ohne Abbruch- / Neu-Darstellung	
Projekt-Nr.	Gezeichnet	Datum	Blatt-Nr.
21-06-01	Hill	27.04.2022	522
			Maßstab
			1:200
<small>Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. H/B = 696 / 841 (0,59m²)</small>			



Von der Industrie- und
Handelskammer zu Lübeck
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Sachverständigenbüro Knabe, Hundestr. 90, 23552 Lübeck

Dipl.-Ing.

Stefan Knabe

Hundestr. 90
23552 Lübeck

Telefon 0451-70 74 590
Telefax 0451- 70 74 59 20
Mobil 0171- 47 38 699
info@bauleitungsbuero.de

Baubeschreibung zum Bauantrag Anlage Nr.3

Sache: 23-063

**Speichertürme Neustadt
Bahnhofstraße 14 in 23730 Neustadt i.H.**

Datum: 12.07.2023

Bauvorhaben: Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme
Bahnhofstraße 14, 23730 Neustadt in Holstein

Bauherr: HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH
Kaiserstraße 26, 24768 Rendsburg

Baubeschreibung

Die Gebäude der Speichertürme Neustadt in Holstein bestehen aus zwei bis zu 44,50 m hohen Turmbauwerken, dem Nord- und dem Südturm. Weiter ist an dem Südturm ein längliches Lagergebäude angeschlossen, der sogenannte Sackboden. Die Gebäude wurden in den Jahren 1954 und 1958 erstellt und stehen unter Denkmalschutz. Seitlich des Nordturms befindet sich ein nicht unter Denkmalschutz stehendes ebenfalls turmartiges Technikgebäude.

Nach Aufgabe der Nutzung der Hafenvestseite als Umschlagplatz für Getreide und Schüttgüter sollen die derzeit leerstehenden Speichertürme einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Stadt Neustadt in Holstein wurde im Jahr 2016 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um die weitestgehend ungenutzten Hafengebiete zu revitalisieren und das mit angeschlossene Bahnhofsumfeld neu zu ordnen und aufzuwerten.

Als Ergebnis wurde eine ganzheitliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet der Hafenvestseite erstellt. In dieser wurde die zukünftige Nutzung der Speichertürme als Hotel- / Hostel sowie zum Wohnen festgelegt.

Der Zielsetzung soll nun entsprochen werden. Der Eigentümer der Speichertürme, die HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH, wird das Gebäude daher als Hostel sowie zu Wohnzwecken umbauen, sanieren und der entsprechenden neuen Nutzung zuführen.

Die bestehenden Gebäude werden hierfür durch einen modernen Baukörper, dem „Verbindungsbau“ ergänzt, dieser wird zwischen den beiden Speichertürmen angeordnet.

Die Nutzung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Hostelnutzung

Der Eingangsbereich befindet sich im ebenerdigen Erdgeschoss des öffentlich zugänglichen gläsernen Verbindungsbaus.

Über eine kurze Treppe ist der Empfang im Sockelgeschoss des Südturms zu erreichen. An diesen schließt sich im Sackboden der Speisesaal mit den notwendigen Versorgungs- und Zubereitungsräumen an. Im Außenbereich der ehemaligen Laderampen sollen Außenflächen geschaffen werden, diese nehmen die Gestaltung von Güterwagons auf.

In den darüberliegenden Regelgeschossen des Sackbodens befinden sich die Hostel-Zimmer in verschiedenen Größen. Diese werden durch Zimmer im Südturm vom 3.- bis in das in das 5. Obergeschoss ergänzt.

Das Hostel beinhaltet ebenfalls einen Seminarbetrieb. Hierfür wird im Dachgeschoss des Sackbodens ein großer Seminarraum angeboten. Zwei weitere Seminarräume befinden sich in den beiden Obergeschossen des neuen Verbindungsbaus. Die entsprechenden Vorräume sind mit im Südturm angeordnet.

Zukünftig wird die Hostel-Fläche durch einen seitlich angeordneten Neubau erweitert, welcher über eine Brücke an das 2.OG im Sackboden mit erschlossen wird. Diese Maßnahme ist nur nachrichtlich genannt und nicht Teil dieses Bauantrags und wird gesondert beantragt. Abschließend befindet sich im Kellergeschoss des Sackbodens zugehörige Lagerfläche.

Die Sozialbereiche und Umkleiden für die Angestellten des Hostels befinden sich in dem gesonderten Neubau und werden hier nachgewiesen.

Wohnnutzung

Die Wohnnutzung befindet sich im Südturm in den nachfolgenden oberen Geschossen der Hostel-Fläche. Im Nordturm sind Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss angeordnet. Insgesamt gibt es 20 Wohnungen. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss des Sackbodens untergebracht.

Energiezentrale und Schaufläche

Im Sockelgeschoss des Nordturms soll dem Interessierten ein kleiner Eindruck der bisherigen Silonutzung vermittelt werden. Hierfür werden die vorhandene Installation der Getreidefördertechnik weitestgehend erhalten und über eine neue einzubringende Empore mit barrierefreiem Zugang erlebbar gemacht. Die Flächen werden weiter durch die Stadtwerke Neustadt genutzt, die dort Technik unterbringen und Teil der Quartiersversorgung sind. Die Quartiersversorgung ist bestmöglich auf Nachhaltigkeit ausgelegt und soll daher ebenfalls von der Besucherempore aus erlebbar gemacht werden.

Zukünftig wird ein Neubau ergänzend zu den Technikflächen im Nordturm als Energiezentrale für die Quartiersversorgung seitlich des Nordturms erbaut. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Antrags und wird gesondert beantragt.

Erschließung und Barrierefreiheit

Die Turmbauwerke sind aufgrund der Höhe entsprechend der Hochhausrichtlinie mit einem Sicherheitstreppehaus und einem angeschlossenen Feuerwehraufzug zu erschließen. Entsprechende Vorräume bilden aus diesen den Zugang in die einzelnen Geschosse. Die genaue Beschreibung ist dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

Im Sackboden wird für die Hostelnutzung ein weiteres Treppenhaus angeordnet, welches die Bettengeschosse mit erschließt und hier den 2ten Rettungsweg darstellt.

Das Kellergeschoss wird von außen durch eine neue Außentreppe, stirnseitig des Sackbodens, zugänglich gemacht.

Der barrierefreie Zugang wird im Südturm durch einen rollstuhlgerechten Hublift auf der Gebäudeostseite in Richtung des Bahnhofs realisiert. Dieser wird den aus der Rampensituation der Bestandsgebäude resultierenden Höhenunterschied in das Erdgeschoss ausgleichen. Weiter kann dann der Aufzug genutzt werden, um die einzelnen Geschosse zu erreichen. Im Nordturm wurde für die barrierefreie Zugänglichkeit der Zugang auf das Terrainniveau abgesenkt. Hier kann dann direkt der ebenerdige Aufzug genutzt werden.

Trotz der unterschiedlichen Höhenstaffelung der Bestandsbauwerke, insbesondere zwischen Sackboden und Südturm, können viele Bereiche barrierefrei erreicht werden.

Zwei barrierefreie Wohnungen werden im Nordturm angeordnet.

Konstruktion:

Die Bestandsgebäude wurden auf einer Stahlbetonsohle gegründet, Stützen und Wände der Kellergeschosse bestehen ebenfalls aus Stahlbeton und in einigen Bereichen aus Ziegelmauerwerk.

Die Konstruktion des Sackbodens wurde aus einem durchgehendes Tragraster aus Stahlbetonstützen und Unterzügen errichtet und der Nutzung zur Lagerung entsprechend hoch belastbare Decken eingebracht.

Die Konstruktion wird im Bestand beibehalten da auch die vorhandene Geschossebenen übernommen werden können, lediglich neue Öffnungen für das Treppenhaus und Erschließungsstränge werden eingebracht. Neu zu ergänzende Wände werden aus Trockenbauwänden oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt in den jeweilig notwendigen Güten entsprechend dem Schallschutz- und Brandschutznachweis.

Die Außenwände der Türme mit den entsprechenden Silostrukturen sind weitestgehend zweischalig als Ziegelmauerwerk ausgeführt. Diese sind in den Fugenlagen durch Armierungseisen regelmäßig bewehrt worden. Gleiches gilt für die einschalig ausgeführten Siloinnenwände. Die Siloschütten bestehen aus Stahlbeton oder einfachen Ortbetonausfachungen. Ebenfalls aus Stahlbeton sind die Decken und die Tragstruktur des Dachgeschosses ausgeführt worden.

Die Silostrukturen sind für die geplanten Nutzungen gänzlich ungeeignet, da diese keine Geschossigkeiten aufweisen. Daher werden die Türme innenseitig weitestgehend entkernt und mit neuen Geschossebenen ausgestattet. Hierfür wird ein gesonderter Abbruchantrag eingereicht, der das statische Vorgehen und die Bauzwischenzustände beschreibt.

Die neuen Stahlbetondecken werden in das bestehende zweischalige Mauerwerk der Außenwände mit eingebunden und durch neu Stahlbetonstützen ergänzt. Die ebenfalls neu zu erstellenden Wände des Treppenhauses und des Aufzugs werden ebenfalls weitestgehend aus Stahlbeton hergestellt und dienen der Aussteifung. Weiteres ist der Statik zu entnehmen.

Die Dachgeschosse in den Türmen und im Sackboden besitzen ein Stahlbetontragwerk. Die Dachhaut wurde als Satteldach auf dem Tragwerk aus einem einschaligen Mauerwerk mit ebenfalls in den Mauerwerksfugen angeordneten Armierungseisen hergestellt. Hierauf wurden außenseitig auf einer Holzlattung Dachziegel aufgebracht.

Die Bauweise soll im Grundsatz erhalten bleiben. Es werden hier nur neue Öffnungen für Dachflächenfenster und technische Durchführungen eingebracht.

Energetische Ertüchtigung

Das Gebäude ist durch den Denkmalschutz von den Anforderungen der ENEV befreit. Dennoch soll ein dem Gebäude angepasster Wärmeschutz hergestellt werden, um die Behaglichkeit der Nutzer und Bewohner sicher zu stellen. Die Kellergeschossdecken werden unterseitig gedämmt.

Die Außenwände werden von innen mit einer mineralischen Innenwanddämmung versehen und die vorhandenen Stahl-Fenster werden gegen neue Fenster mit modernem Isolierstandard ausgetauscht.

Da die Innenstruktur der Dachräume bestmöglich im Bestand erhalten bleiben soll, wird eine Aufdachdämmung mit einer neuen Eindeckung auf den Satteldächern angeordnet.

Denkmalschutz und Gestaltung

Um den Anforderungen des Denkmalschutzes zu entsprechen, soll insgesamt schonend mit der vorhandenen Bausubstanz umgegangen werden. In der bisherigen Projektbearbeitung wurde bereits die Vorabstimmung mit der Denkmalpflege gesucht.

Fassade:

Die vorhandene Verblendfassade wird instandgesetzt, schadhaftes Mauerwerk ausgetauscht und bei Bedarf die Fugen saniert.

Auf der Südseite der Türme werden kleine Balkone mit einem Stahlgeländer angeordnet.

Der neue Verbindungsbau wird eine moderne Pfostenriegelfassade erhalten, um sich so klar als Neubaukörper abzusetzen.

Fenster:

Bestehende Fenster, wie im Sackboden oder im Kellergeschoss, werden gegen Isolierfenster ausgetauscht. Diese werden die Formgebung der Bestandsfenster aufnehmen.

Neu zu erstellende Fenster werden sich bewusst modern vom Bestandsgebäude absetzen. Daher ist geplant die neuen Fenster möglichst außenfassadengleich einzubringen ohne größere Leibungstiefen. Die vorhandene hafenseitige Dreierfensterteilung aus den Turmspitzen wird als Gestaltungsvorgabe über die Fassade heruntergeführt.

Als Rahmenfarbe soll ein Anthrazitfarbton verwendet werden, dieser wird ebenfalls für Stahlgeländer und weitere Außenausstattungen aufgenommen.

Dach:

Die Satteldachflächen werden als Tondachziegel neu gedeckt, der Farbton wird mit der Denkmalpflege über eine Bemusterung festgelegt.

Die entsprechend der Aufdachdämmung erhöhten Trauf- und Ortgangsanschlüsse werden abgestuft ausgeführt und durch eine zusätzliche Läuferschicht des Verblendmauerwerks verdeckt.

Die Turmdächer erhalten jeweils ein großformatiges Dachflächenfenster sowie ergänzend kleinformatige Dachflächenfenster, um eine ausreichende Belichtung der Räume zu gewährleisten. Die große Dachöffnung wird im Bauzustand als Einbringöffnung für die Baustellenlogistik verwendet.

Die Gauben des Sackspeichers sind abgängig und werden daher neu erstellt. Für die geplante Nutzung ist eine höhere Belichtung notwendig als derzeit vorhanden. Daher werden die Gauben geringfügig breiter ausgeführt und die Gaubenwangen verglast.

Tragstruktur und Innenoberflächen:

Im Sackspeicher kann die Tragstruktur auch in der zukünftigen Nutzung möglichst freigestellt und erlebbar bleiben. Ausbauten werden sich daher bewusst über Bauteilfugen oder Rücksprünge absetzen. Die Haptik der Bestandsoberflächen als raue Putz- und Betonoberflächen bleiben nach Möglichkeit erhalten.

Gleiches gilt für die Sockelgeschosse der Türme, hier bleiben die vorhandenen Silounterseiten mit dem sichtbaren Schütten bestehen und auch von den zukünftigen Besuchern erlebbar. Die neu einzubringende vertikale Erschließung wird bestandsschonend eingebracht. Im Südturm wird zudem die Silostruktur bis in das 1.OG durch die Treppenführung erlebbar gemacht.

Haustechnik

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Energiezentrale der Stadtwerke Neustadt in Holstein. Diese wird neu eingerichtet und die Gesamtquartiersversorgung der Hafenwestseite übernehmen.

Als Energieerzeuger werden hier eine Wasser-Wärmepumpe (gespeist aus dem Ostseewasser), ein Blockheizkraftwerk sowie ein Spitzenlastkessel eingesetzt.

Über ein Nahversorgungsnetz wird die Energie übergeben.

Die Stromversorgung erfolgt über den örtlichen Versorger, eine Notstromversorgung für die Sicherheitsrelevanten Einrichtungen wird gesondert vorgehalten.

Die Seminarräume und Wohnungen werden eine dezentrale Lüftungsanlage erhalten.

Die Hostelzimmer erhalten eine kontrollierte Abluft.

Aufgestellt nach Bauantrag 1:100 / 27.04.2022