

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. Dazwischen ist der Verbindungsbau angeordnet. Weiter ist an dem Südturm ein längliches Lagergebäude angeschlossen, der sogenannte Sackboden. Die Gebäude wurden in den Jahren 1957 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 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.

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 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.

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 ab dem 2.Obergeschoss. Im Nordturm sind Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss angeordnet. 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 für die Energiezentrale der Quartiersversorgung durch die Stadtwerke Neustadt genutzt. Die Energiezentrale ist bestmöglich auf Nachhaltigkeit ausgelegt und soll daher ebenfalls von der Besucherempore aus erlebbar gemacht werden.

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 eine rollstuhlgerechte Rampe an 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.

Konstruktion:

Die Bestandsgebäude wurden auf einer Stahlbetonsohle gegründet, die Sohlen sind zu ertüchtigen. Stützen und Wände der Kellergeschosse bestehen ebenfalls aus Stampfbeton und 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 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 Wänden 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 GEG 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.

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 Verbindungsbau wird eine moderne Pfostenriegelfassade erhalten um sich so klar als modern gestalteter Baukörper 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 Ortganganschlüsse werden abgestuft ausgeführt und durch eine zusätzliche Läuferschicht des Verblendmauerwerks verdeckt.

Die Turmdächer erhalten Dachflächenfenster unterschiedlicher Größe. Details sind noch mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Die Gauben des Sackspeichers sind abgängig und werden daher neu erstellt.

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 zu 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.