

**Bauvorhaben:** Umbau, Sanierung und Umnutzung der Speichertürme  
Bahnhofstraße 14  
23730 Neustadt i.H.

**Bauträger:** HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH  
Kaiserstraße 26  
24768 Rendsburg

## NORDTURM: AUSSTATTUNG UND OBERFLÄCHEN

<b>INHALT</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
1.	Öffentliche Bereiche
1.1.	Eingangsbereich
1.2.	Aufzugsvorräume
1.3.	Flur
1.4.	Treppenhaus
1.5.	Aufzug
2.	Wohnungen
2.1.	Wohnräume
2.2.	Abstellräume
2.3.	Küchen
2.4.	Bäder
2.5.	Balkone
3.	Nebenräume
3.1.	Technikraum Dachgeschoss
3.2.	Kellerräume
3.3.	Fahrradkeller
4.	Außenbereich
4.1.	Klingel- und Briefkastenanlage
4.2.	Unterflurmüllbehälter
<b>ANLAGEN</b>	
1.	Bemusterungsliste Elektro
2.	Elektroplanung
3.	Bemusterungsliste Haustechnik
4.	Ausstattungsbeispiel Aufzug gem. Hersteller
5.	Detailplanung: Eingangsfassade / Eingangsbereich / Aufzugsvorraum / Treppenhaus / Baddetail

## **VORBEMERKUNGEN**

1. Dieses Dokument beschreibt die sichtbare Ausstattung des Bauvorhabens.
2. Gebäudekonstruktion und Fassaden sind nicht Bestandteil der Beschreibung. Die Fassade wurde nach Notwendigkeit und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert.
3. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und befindet sich im Sanierungsgebiet Hafenwestseite in Neustadt in Holstein.
4. Brandschutztechnische Ausstattungen, wie Rauchmelder, Notbeleuchtung, Brandmeldezentrale usw., werden nach Erfordernis und geprüften Brandschutzkonzept vorgesehen und nicht gesondert beschrieben, dies wird durch das Planungsbüro der technischen Gebäudeausstattung (TGA) erbracht.
5. Die elektrotechnische Ausstattung ist gesondert im Elektro-Bemusterungskatalog beschrieben.
6. Leitungen für eine Videoüberwachung des Eingangsbereiches werden vorgerüstet.
7. Aufgrund der Bestandssituation kann es zu Anpassungen der Ausführung und Materialien im Bauablauf kommen. In diesem Fall werden Oberflächengüten nach Sinnfälligkeit aus der Gesamtgestaltung des Gebäudes heraus ausgeführt.
8. Alle Ausführungen werden nach den Vorgaben des Schall- und Brandschutzkonzepts hergestellt.
9. Das Gebäude ist aufgrund seiner Höhe als Hochhaus eingestuft und unterliegt den Regeln der Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR). Das Treppenhaus ist als Sicherheitstreppenraum ausgelegt. Die damit verbundenen technischen Einbauten, wie Zuluft- und Druckausgleichs- und Jalousieklappen, sowie Obentürschließer werden nach Erfordernis vorgesehen. Die Bauteile sind in der Bemusterungsliste der Haustechnik dargestellt.

## 1. ÖFFENTLICHE BEREICHE

### 1.1 EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS

#### **Bodenbelag**

- Fliesenbelag gem. Bemusterung auf Estrich
- Sockelfliesen aus Bodenfliesen
- Sauberlaufzone

Die **Wandoberflächen der Innenwände** sind Maßgaben des Denkmalschutzes unterworfen. Gem. Gestaltungskonzept werden diese in nachstehenden Oberflächenbeschaffenheiten ausgeführt:

- Bestandsbetonoberflächen erhalten inkl. Patina
- Putz, gefilzt
- sichtbare Neubau-Betonoberflächen, keine Sichtbetonqualität, Schalung glatt, schalungsbedingte Betonreste werden nicht entfernt (Industrielook), Löcher der Schalungsanker werden mit Mörtel verfüllt („Tennisballmethode“) inkl. Oberflächenfixierung
- Anstrich: Innenraum-Silikatfarbe nach Farbkonzept

Kantenschutz der Außenecken im Industrielook durch Stahleckwinkel im Farbton RAL 7021

#### **Decken**

##### **Betonierte Bestandsstahlbetondecken – Silokavernen (Trichter)**

- Oberfläche: Betonoberfläche erhalten inkl. bestehender Patina

##### **neue Stahlbetondecken**, wenn sichtbar

- Oberfläche: Spachtelung oder Putz glatt, Q3, Malervlies
- Anstrich: Innenraum-Silikatfarbe, nach Farbkonzept

##### **neue Trockenbaudecken**, als Brandschutz- oder Abhängedecken

- Oberfläche: Spachtelung Q3, Malervlies
- Anstrich: Innenraum-Silikatfarbe: nach Farbkonzept

#### **Türen**

##### **Hauseingangstür**

- Aluminiumtür mit Glasfüllung und verglastem Seitenteil
- Farbe: RAL 7021
- Sicherheitsklasse: RC2 N
- Stoßgriff
- Türbeschläge: Messing
- Verglasung: gem. Wärmeschutzberechnung
- Schließanlage: die Käufer erhalten programmierbare Tokens der Firma Häfele oder gleichwertig. Die Zugänglichkeit der unterschiedlichen Bereiche können individuell definiert werden.

##### **Treppenhaus- und Technikraumtür**

- Aluminiumtürblatt
- Farbe: RAL 7021
- Türbeschläge: Messing
- Treppenhaustür: nicht abschließbar (ohne Schließzylinder)

### **Aufzugstür**

- Ausführung gem. Werkplanung, Gestaltungs- und Farbkonzept

### **Elektro- und Haustechnikinstallationen:**

Gebäudetechnische Ausstattung der Elektro und Haustechnikbauteile gem. Bemusterungskatalog der jeweiligen Gewerke

- vorwiegend Unterputzverkabelung, alternativ: Aufputzverkabelung im Panzerrohr, anthrazit (Industrielook)
- Aufputzleuchten gem. Elektro-Bemusterungskatalog

### **Heizungsinstallation**

- Säulenradiator, Oberfläche: Lackierung, nach Farbkonzept

## **1.2 AUFZUGSVORRÄUME IN ALLEN ETAGEN**

**Bodenbelag / Wandoberflächen / Decken – wie 1.1**

### **Türen**

- Flurtür zwischen Vorraum und Flur: Aluminiumtürblatt mit Glasfüllung
- Tür zwischen Vorraum und Treppenhaus: geschlossenes Aluminiumtürblatt
- Farbe: RAL 7021
- Türbeschläge: Messing
- nicht abschließbar (ohne Schließzylinder)

**Elektro- und Haustechnikinstallationen – wie 1.1**

## **1.3 FLURE IN ALLEN ETAGEN**

**Bodenbelag / Wandoberflächen / Decken – wie 1.1**

**Flurtür – wie 1.2**

### **Wohnungseingangstüren**

- glattes, flurseitig in RAL 7021, wohnungsseitig weiß beschichtetes Aluminiumtürblatt in Stahlumfassungszargen, überfälszt, mit Falzdichtungen, mit Spion, mit Absenkdichtung
- gem. Vorgabe der Brandschutzplanung mit Obentürschließer ohne Offenhaltung
- Sicherheitsklasse: RC2 N
- Sicherheitsdrückergarnitur in Messing mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder für die geplante Schließanlage
- Ausführung gem. Schallschutzkonzept

**Elektro- und Haustechnikinstallationen – wie 1.1**

## **1.4 TREPPENHAUS**

### **Treppen- und Podestbelag**

- Konstruktion: Ortbetontreppe ohne Unterschnitt
- Fliesenbelag gem. Bemusterung

- taktile kontrastierte Stufenvorderkante

#### **Treppengeländer und Handläufe**

- Absturzsicherung: Stahlprofilgeländer, nach Farbkonzept
- Handläufe: Stahlrohr gem. Bemusterung

**Bodenbelag / Wandoberflächen / Decken** – wie 1.1

**Türen** – wie 1.2

**Elektro- und Haustechnikinstallationen** – wie 1.1

**Zuluftkanal** des Sicherheitstreppenraums als Blechkanal, nach Farbkonzept

### **1.5 AUFZUG**

**Ausstattung:** Planung durch Planungsbüro für technische Gebäudeausstattung (TGA) und gem. Bauträgervorgaben.

## **2. WOHNUNGEN**

### **2.1 WOHNÄRÄUME**

#### **Bodenbelag**

- Alle Wohn- und Abstellräume sowie Küchen und Flure werden belegt mit einem Vinyl-Designbodenbelag in Holz- oder Steinoptik auf Heizestrich
- Nuttschichtdicke von 0,3mm
- Oberflächendekor nach Auswahl des Erwerbers aus einer Musterkollektion des Bauträgers
- Wandanschluss mit profilierten weißen Holzsockelleisten, ca.60mm hoch

#### **Wände**

##### **Gebäudeaußenwände mit Putzoberfläche**

- mineralische Innendämmung
- Oberfläche Q3, glatt
- Anstrich: diffusionsoffene Innenraumfarbe, Altweiß

##### **neue Mauerwerkswände**

- Oberfläche: Kalkzementputz mit Kalkglätte - Qualitätsstufe Q3 glatt – Anstrich: Innenraum-Silikatfarbe, Altweiß

##### **neue Betonwände – wie 1.1**

##### **neue Trockenbauwände**

- Spachtelung Q3, glatt
- Oberfläche: Malervlies
- Anstrich: Innenraum-Silikatfarbe, Altweiß

##### **Industrieglaselemente**

- vereinzelt sollen zu Belichtungszwecken und gestalterischem Anspruch teilverglaste Sprossenglaswände im Industrielook im Farbton RAL 7021 verbaut werden – siehe Hinweis im Grundriss

##### **Decken – wie 1.1**

##### **Dachinnenflächen der Wohnung im 9./10. OG**

- Die Beschaffenheit der Bestandsoberfläche ist gem. Denkmalschutzvorgaben wiederherzustellen inkl. bestehender Patina
- sichtbare Stahlprofile mit grob strukturiertem Brandschutzanstrich unterstützen die Bestandsdachstruktur und umrahmen die neuen Dachflächenfenster

##### **Wohnungstür – wie 1.1**

##### **Wohnungstüren**

- glatte Türblätter, weiß beschichtet, flächenbündiger Türfalz, Rohbauhöhe ab Fertigfußboden von 2,26m
- Türdrückergarnituren nach Käuferwahl in Edelstahl, dunkelbronze, oder schwarz, mit Rundrosetten. Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel, Badezimmer erhalten eine Badezimmerschließung

### **Fenster**

- Aluminiumrahmen, Farbton RAL 7021
- außenliegende Absturzsicherung
- teilweise Festverglasung
- öffentbare bodentiefe Fenster erhalten einen Sekuranten zu Sicherungszwecken während der Glasreinigungsarbeiten durch Fachpersonal

### **Dachflächenfenster**

- Aluminiumprofilrahmenkonstruktion, Farbton RAL 7021 in Trockenbauleibungsrahmen

**Elektroinstallation** - ist der Fachplanung zu entnehmen

### **Heizungsinstallation**

- die Raumtemperierung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Raumtemperaturfühler
- im Badezimmer gibt es zusätzlich einen Handtuchheizkörper, der mit an die Fußbodenheizung angeschlossen wird

### **Lüftungsinstallation**

- dezentrale Fassadenlüfter
- Wohnung 9./10. OG: zentrales Lüftungsgerät

## **2.2 ABSTELLRÄUME**

**Bodenbelag** – wie 1.1

**Gebäudeaußenwände / Decken / Türen / Heizungsinstallation wie 2.1, abweichend jedoch:**

- Waschmaschinenanschluss Kaltwasser und Abwasser
- TGA-Wohnungsübergabestation (Warmwasser, Zuleitung Fußbodenheizung)
- Sicherungs- und Medienkasten
- Abluft über zentralen Abluftstrang

## **2.3 KÜCHENBEREICHE** in allen Geschossen, siehe Wohnungen, abweichend jedoch (Angaben durch Bauträger):

- Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor massiver Wand auf Putz aus dem Fußboden im Küchenbereich nach Plan und Vorgabe der Küchenplanung des Bauträgers.
- Küchenspülen, Geräte und Unterschränke gehören zum Leistungsumfang. Oberschränke können für jede Wohnung entsprechend der Planung des Bauträgers erworben werden.

- Weitere Hinweise: 1.) Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen. 2.) Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. 3.) Anpassungen sind bis zur Fertigstellung der Werkplanung TGA möglich. 4.) In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität als Sonderwünsche nach den Vorstellungen der Erwerber eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch umsetzbar ist

**Elektroinstallation** ist der Fachplanung zu entnehmen

## **2.4 BÄDER** in allen Geschossen

### **Bodenbelag**

- Bodenfliesen nach Mustervorlage des Bauträgers auf Heizestrich. Sockel im Bereich von nicht gefliesten Wänden wie Bodenfliese, Höhe ca. 60 mm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä.

**Gebäudeaußenwände mit Putzoberfläche** – wie 2.1

**neue Mauerwerkswände** – wie 2.1

**neue Betonwände** – wie 2.1

**neue Trockenbauwände** – wie 2.1

**Decken** – wie 1.1

### **Wandfliesen auf vorgenannten Wänden**

- die Sanitärräume werden gem. Detailplanung gefliest, Fliesen Mustervorlage des Bauträgers

**Sanitärausstattung** gem. Angaben des Bauträgers

- Hinsichtlich der Sanitärobjekt-Bemusterung stehen den Erwerbern zeitlich begrenzt entsprechend dem Baufortschritt drei Ausstattungslinien zur Auswahl: „Elegance“, „Esprit“ und „Avantgarde“. Nach Ablauf der baufortschrittsbedingten Auswahlmöglichkeit erfolgt die Ausstattung mit der vom Bauträger vorgegebenen Standardlinie (Elegance). Eine Mischung zwischen den Ausstattungslinien ist nicht möglich

### **Standard: Elegance**

#### **Waschtisanlage**

- Waschtisch Scalido aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Trend 4YOU (Zenta SL), mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser
- im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 47,5 cm, mit mittigem Hahnloch für die Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf, Eckventil Sanibel, Design-FI schengeruchsverschluss
- im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 34 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Trend 4YOU mit Excenterventil, Waschtischbefestigung und Abdeckung von Sanibel, Standard.

### **WC-Anlage**

- Scalido, Ausladung 54cm, spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe Weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoffweiß, Modell Sigma 3 0, als 2-Mengen-Spülung

### **Duschanlage**

- Die Duscbereiche in den Bädern werden bodeneben mit ca. 2 % Gefälle zur Ablaufrinne und analog dem Bodenbelag im Bad gefliest.
- Duschablaufrinne wird von Fliesenleger geliefert und montiert.
- Duscharmatur auf den Fliesen montiert Showerpipe HansGrohe Crometta E 240 mit Kopfbrause
- Hinweise: Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner. Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden

## **Variante I: Esprit**

### **Waschtisanlage**

- Waschtisch von V&B aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser
- im Bad Waschtisch AVENTO Größe ca. 65 x 47 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D2 M und mit Design Exzenterablaufgarnitur Sanibel und Überlauf
- im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Waschtisch AVENTO Größe ca. 45 x 37 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D2 S und Design - Exentergarnitur Sanibel (verschließbarer Stopfen)

### **WC-Anlage**

- V & B Arto DirectF, spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe Weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion
- Einbauspülkasten in Geberit Vorwandinstallation mit eckiger Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 20, weiß / Hochglanz verchromt und runden Betätigungen

### **Duschanlage**

- Wie in der Linie E L E G A N C E beschrieben.
- Hinweise: Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner. Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei

Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden

### **Variante II: Avantgarde**

#### **Waschtisanlage**

- Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt) mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,
- im Bad Waschtisch Geberit Renova Größe ca. 65 x 50 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf KeraTect, Armatur Scalido D1 M als Einhebelmischer
- im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 36 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D1 S

#### **WC-Anlage**

- Scalido spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend und verdeckte Befestigungen, Farbe Weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion
- Einbauspülkasten Fabrikat Geberitin Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma O1

#### **Duschanlage**

- Wie in der Linie E L E G A N C E beschrieben.

#### **Handtuchheizkörper**

- Alle Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper, Fabrikat Sanibel 100I SA-180-060-05, Stahl, Farbweiß, pulverbeschichtet, ca. 1440 x 500 mm, mit Mittelanschluss.
- Der Badhandtuchheizkörper wird an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen und läuft somit mit reduzierter Vorlauftemperatur (30 bis 35 C). Der Anschluss einer elektrisch betriebenen Heizbatterie wird vorbereitet, wenn dies technisch umsetzbar ist

Nach Vorauswahl können die bauseits gelieferten Badspiegel mit einer Heizung gegen beschlagen oder einem Smart-Display ausgestattet werden.

**Fenster** - wie 2.1

**Innenfensterbänke** – durch Erwerber

**Elektroinstallation** ist der Fachplanung zu entnehmen. Farbton: RAL 7021/9016

**Heizungsinstallation** – wie 2.1

**Lüftungsinstallation** – wie 2.1

### **2.5 BALKONE** in allen Geschossen

- Stahlkonstruktion mit Umkleidung
- Stahlprofilgeländer, Farbton RAL 7021
- Außenbeleuchtung, Außenraum-Steckdose

### **3. NEBENRÄUME**

#### **3.1 TECHNIKRAUM DACHGESCHOSS** - zugänglich für Wartungspersonal

**Bodenbelag** nach Sinnfälligkeit

**Außenwände / Innenwände / Trockenbauwände / Decken**, - wie 2.1

**Türen**

- Stahlblechtüren, Farbton RAL 7021, geschlossenes Türblatt
- Türbeschläge: Messing
- abschließbar - Schließung über Schließanlage

**Elektro- und Haustechnikinstallationen** sind der Fachplanung zu entnehmen

#### **3.2 KELLERRAUM**

- jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Untergeschoss des Sackspeichers zugeordnet
- die Abteile sind mit blickdichten Alutrennwandsystemen abgetrennt
- die Fußböden erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. 10cm hohem Sockelanstrich
- gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich
- die Decken werden unterseitig mit grobporigen Platten gedämmt

#### **3.3 FAHRRADKELLER**

- über eine Außentreppe mit Fahrradrinne ist der Fahrradkeller im Untergeschoss des Sackspeichers zu erreichen

### **4. AUSSENBEREICH**

#### **4.1 KLINGEL- UND BRIEFKASTENANLAGE**

- Beim Hauszugang wird ein Kamera-, Klingel- und Briefkastenelement umgesetzt
- Der Eingangsbereich wird ausreichend beleuchtet
- Die Wohnungsstationen werden mit Displays ausgestattet – der Smarthome-Funktionsumfang ist durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Elektrofachplaner zu definieren

#### **4.2 UNTERFLURMÜLLBEHÄLTER**

- die Festlegung der Sammelstandorte der Müllbehälter ist in ihrer Lage mit der Stadt abgestimmt und den Teilungserklärungen zu entnehmen