

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10154</b>		
Federführend: Bauamt		Status: <b>öffentlich</b> Datum: <b>04.02.2016</b> Verfasser: <b>Julia Tesche</b>		
<b>Grundsatzbeschluss Hotelvorhaben Dünenweg</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

Für das Grundstück Rehse im Dünenweg ist ein Hotel in der 4-Sterne Kategorie geplant. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.1.

Der Vorhabenträger wird den Vorentwurf für das Hotelvorhaben auf der Bauausschusssitzung am 16.02.2016 vorstellen. Für die weiterführende Planung sind die derzeit geltenden baulichen Festsetzungen im Bebauungsplan 20.1. hinsichtlich des vorgestellten Vorentwurfs zu ändern.

Im Wesentlichen betrifft dies folgende Festsetzungen:

### Nutzungsschablone:

- GFZ 0,9 - Erhöhung auf 1,4
- TH 6,0m - Erhöhung auf mind. 9,40m bzw. 10,30m unter Berücksichtigung der Brüstung des Staffelgeschosses / Erhöhung auf 12,60m im Bereich des Staffelgeschosses und der Treppenhäuser
- FH 13,0m - Erhöhung auf mind. 13,40m bei ca. 6° geneigtem Dach oder Flachdach (0° dann evtl. 13,0m möglich)
- Dachformen - SD, KWD, MD, PD, FD, auch Staffelgeschoss
- Dachneigung - DN 0° - 60°

### Teil B Text:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
1.5 - Bestätigung, dass kein Teilungsverbot im Sinne des WEG verhängt wird.
- 2. Flächen für Stellplätze und Garagen  
2.1 - Änderung: oberirdisch angeordnete Stellplätze als Ergänzung zur Tiefgarage im Bereich der Grünflächen notwendig.  
2.3 - In den festgesetzten privaten Grünflächen werden Stellplätze zugelassen.
- 7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - Anpassung der äußeren Gestaltungsvorschriften an die Möglichkeit eines Staffelgeschosses mit Pult oder Flachdach (Deckung, Dachaufbauten, Dachüberstand)
  - Fensterformate und -teilungen ohne Sprossen moderner und großflächiger

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt folgenden Grundsatzbeschluss, nachfolgend aufgeführte bauliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan 20.1. hinsichtlich des vorgestellten Vorentwurfs für das Hotelvorhaben zu ändern.

### Nutzungsschablone:

- GFZ 0,9 - Erhöhung auf 1,4
- TH 6,0m - Erhöhung auf mind. 9,40m bzw. 10,30m unter Berücksichtigung der Brüstung des Staffelgeschosses / Erhöhung auf 12,60m im Bereich des Staffelgeschosses und der Treppenhäuser
- FH 13,0m - Erhöhung auf mind. 13,40m bei ca. 6° geneigtem Dach oder Flachdach (0° dann evtl. 13,0m möglich)
- Dachformen - SD, KWD, MD, PD, FD, auch Staffelgeschoss
- Dachneigung - DN 0° - 60°

Teil B Text:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
1.5 - Bestätigung, dass kein Teilungsverbot im Sinne des WEG verhängt wird.
- 2. Flächen für Stellplätze und Garagen  
2.1 - Änderung: oberirdisch angeordnete Stellplätze als Ergänzung zur Tiefgarage im Bereich der Grünflächen notwendig.  
2.3 - In den festgesetzten privaten Grünflächen werden Stellplätze zugelassen.
- 7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - Anpassung der äußeren Gestaltungsvorschriften an die Möglichkeit eines Staffelgeschosses mit Pult oder Flachdach (Deckung, Dachaufbauten, Dachüberstand)
  - Fensterformate und -teilungen ohne Sprossen moderner und großflächiger

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger sollte vertraglich geregelt werden

**Anlagen:**

1. Auszug B-Plan Nr. 20.1
2. Projektunterlagen Hotel - Vorentwurf

---

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

IBS GmbH  
H.-P. Schirm  
Eisfelder Str. 34  
96528 Schalkau

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen c/o Amt Klützer Winkel  
Bauausschuss  
Schlossstraße 1  
23948 Klütz

Schalkau, 04.02.2016

Sehr geehrter Herr Steigmann, sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,  
zur Vorbereitung Ihrer Sitzung am 16.02.2016 übersende ich Ihnen hiermit einen Vorentwurf  
zur Bebauung der Grundstücke, Fl.-stk.-Nr. 34/44, 34/37 und 34/53 am Dünenweg (ehemals  
„Rehse“) in Boltenhagen mit einem Hotel in der 4-Sterne-Kategorie.

Ich selbst bin hauptberuflich tätig mit eigenem Planungsbüro und Bauunternehmen in  
Schalkau/ Thüringen und in 18181 Graal-Müritz (Zweigniederlassung). Seit dem Jahr 2006  
spezialisiert sich mein Unternehmen im Bauträgergeschäft zunehmend auf die Planung und  
den Neubau von Ferien- und Hotelanlagen. Im Zuge dieser Tätigkeit wurde ich Eigentümer  
des Hotels „Ostseewoge“ Graal-Müritz und der Pension „Villa Karina“ Göhren/ Rügen sowie  
Miteigentümer des Akzenthotels „Residenz“ Graal-Müritz und des noch im Bau befindlichen  
zukünftigen Hotels am Seebrückenplatz von Graal-Müritz. Im nächsten Monat beginne ich  
mit dem Bau eines Hotels mit 40 Appartements in Binz/ Rügen an der Dollahner Straße 15 A.

Wegen meiner Erfahrungen als Mitgesellschafter von 2 Hotelbetriebsgesellschaften bin ich  
insbesondere auch mit der Planung, der Finanzierung, dem Betrieb und der Bewirtschaftung  
von Hotelimmobilien vertraut. Meiner Meinung nach ist ein wirtschaftlicher und dauerhaft  
gesicherter Betrieb eines Hotels auf den „Rehse“- Grundstücken wegen der für einen Neubau  
sehr eingeschränkt zur Verfügung stehenden Baumasse nicht möglich. Hauptsächlich  
aufgrund dieser Tatsache konnte wohl bestimmt auch noch kein Käufer/ Investor für die  
Grundstücke gefunden werden. Diese Ansicht wird auch mehrheitlich von anderen Betreibern  
und Experten aus der Hotelbranche geteilt, welche die Baufläche bereits länger kennen. Die  
für die Grundstücke derzeit geltenden baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1  
eignen sich besser für den Wohnungsbau und müssten rechtzeitig vor der gewünschten  
Hotelbebauung wie nachfolgend beschrieben geändert werden.

**Im Wesentlichen betrifft dies die Ermöglichung von 3 Vollgeschossen zuzüglich eines  
zurück gesetzten Staffelgeschosses.**

Hierzu sei erwähnt, dass die lichte Höhe im Erdgeschoss wegen dem integrierten Restaurant  
und Wellnessbereich mindestens 3 m betragen muss und dass wegen der großen  
Wirtschaftsräume entsprechend dicker auszubildende Zwischendecken (längere Spannweiten)  
und zusätzlich Unterzüge berücksichtigt werden müssen. Hinzu kommt, dass sich die für  
Gebäudeklasse 5 geltenden Anforderungen an den Wärmeschutz und die Gebäudetechnik in  
den letzten Jahren erheblich verschärft haben, was somit wegen der einzubauenden  
Wärmedämmung und den zusätzlichen Leitungen wiederum einen dickeren Fußbodenauflbau

auf jeder Zwischendecke erforderlich macht. Aus den genannten Gründen müsste die Traufhöhe auf 9,4 bzw. 10,3 m neu festgesetzt werden (10,3 m; falls OK Brüstungsgeländer als Bezugspunkt festgelegt wird). Falls im B-Plan als Festsetzung erforderlich, müsste die Traufhöhe für das zur Hotelbebauung notwendige Staffelgeschoss auf 12,6 m festgesetzt werden. Die Firsthöhe sollte bei einer Dachneigung von 6° auf 13,4 m festgesetzt werden. Die Firsthöhe des neuen Hotels liegt damit nur unwesentlich über der Firsthöhe der westseitig auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen Wohnbebauung (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss). Zwecks optimaler Einordnung des Hotels wird die neue Bebauung unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen so nah wie möglich an der Westgrenze der Grundstücke errichtet. Dadurch wiederum wird ein größtmöglicher Abstand zur östlich gelegenen Bebauung gewährleistet.

**Die Festsetzungen zur Dachneigung und zu den Dachformen sollten wegen dem Staffelgeschoss entsprechend ergänzt werden (0° - 60°, Pultdach und Flachdach zusätzlich möglich).**

Wegen der für einen Hotelbetrieb höher erforderlich werdenden Stellplatzanzahl und der in der Tiefgarage nur begrenzt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ist die **Anordnung von mindestens 22 zusätzlichen oberirdischen Pkw-Stellplätzen mit zugehörigen Zufahrten im Bereich der auf dem Grundstück aktuell festgesetzten Grünfläche** erforderlich. Dadurch kann auch besser verhindert werden, dass Besucher des Hotels und des Restaurants ihre Fahrzeuge oft zeitweilig auf dem Dünenweg parken. Die unterirdische Tiefgarage schneidet nur ganz geringfügig in einen kleinen Bereich der Grünfläche ein (ca. 2 bis 3 qm). Dies kann man bestimmt als geringfügige Abweichung vom B-Plan vernachlässigen.

**Zufahrten und Gehwege sind in ihrer Lage wie im Vorentwurf angegeben zwischen Dünenweg und dem Hotel anzuordnen.**

Die äußeren Gestaltungsvorschriften sollten bezüglich Dachdeckung, Dachaufbauten und Dachüberstand an die Errichtung eines Staffelgeschosses angepasst werden. Für Fenster sollten zusätzlich zur bestehenden Festsetzung auch großflächigere Formate ohne Sprossenteilung und damit mehr Gestaltungsspielraum zur Planung einer modernen Außenansicht ermöglicht werden.

Vorbehaltlich noch ausstehender Klärung mit dem Brandschutzingenieur des LK (Aufstellfläche Feuerwehr) muss die aktuell zulässige Grundflächenzahl von 0,5 nicht erhöht werden. Das Baufenster muss nicht vergrößert werden, d.h., eine flächenmäßig größere Bebauung ist auf den Grundstücken nicht vorgesehen.

**Wegen dem zusätzlichen Vollgeschoss muss die Geschossflächenzahl entsprechend auf 1,4 erhöht werden.**

Eine Globalfinanzierung für den Bau neuer Hotels übernimmt derzeit kein einziges deutsches Kreditinstitut. Eine zur Umsetzung ausreichende Finanzierung ist somit nur noch über den Verkauf der einzelnen Zimmer/ Appartements darstellbar. Auf dieses Modell sind seit geraumer Zeit selbst große Hotelketten angewiesen (siehe z.B. im Bau befindliche Hotelanlagen in Grömitz, Börgerende, Warnemünde, Graal-Müritz, u.a.). Zur Absicherung des Hotelbetriebes werden die einzelnen Käufer per Miteigentümerordnung als Anlage zum Kaufvertrag zur Vermietung Ihrer Einheiten an Hotelgäste über den jeweiligen Hotelbetreiber im Haus dauerhaft verpflichtet. **Von der Gemeinde benötige ich deshalb eine schriftliche Verpflichtungserklärung, dass grundsätzlich kein Teilungsverbot im Sinne des WEG verhängt wird.** Jedes einzelne Doppelzimmer, Appartement und jeder Tiefgaragenstellplatz benötigt ein eigenes Grundbuchblatt, so dass diese Grundbuchblätter durch meine jeweiligen Einzelkäufer/ Mitinvestoren zum Zweck deren Kaufpreisfinanzierung mit Grundschatzurden

belastet werden können. Das Restaurant mit Küche erhält ebenfalls ein eigenes Grundbuchblatt, so dass ich dieses separat zur Finanzierung der hierfür im Verhältnis hoch ausfallenden Bau- und Einrichtungskosten mit einer Grundschuld belasten kann. Sämtliche weiteren Räume, Flure und Flächen, incl. Rezeption und Wellnessbereich verbleiben im Gemeinschaftseigentum der entstehenden Eigentümergemeinschaft und erhalten keine separaten Grundbuchblätter. **Wird die meinerseits gewünschte Verpflichtungserklärung von der Gemeinde nicht erteilt, kann ich den Neubau nicht finanzieren und nicht umsetzen und werde in diesem Fall das Grundstück gar nicht erst erwerben.**

Bei den vorliegenden Zeichnungen handelt es sich zunächst um einen Vorentwurf. Dieser wurde zunächst dazu angefertigt, um die erforderlichen Änderungen an den Festsetzungen des B-Planes und die Zahl der möglichen Zimmer/ Appartements zu ermitteln. Um die Gemeinde noch weiter in Richtung „Hotel und keine Ferienwohnungen“ zu überzeugen, habe ich entgegen dem heutigen Trend und entgegen der Meinung von anerkannten Fachleuten verhältnismäßig viele Doppelzimmer und nur wenige Appartements geplant, welche ich außerdem noch mit 4 Hotel-Sternen klassifizieren möchte. In heutiger Zeit wird bei einem Hotelneubau meist mit einem Anteil von mindestens 30% an Appartements mit jeweils mindestens einem abgetrennten Schlafzimmer kalkuliert. Dem entgegen **habe ich lediglich nur 10 von insgesamt 61 Einheiten als solche Appartements geplant, was einer Quote von nur 16% entspricht.** Zusätzlich habe ich ein Restaurant mit Bar für Innen- und Außengäste sowie einen im Verhältnis zur Zimmerzahl mittelgroßen Wellnessbereich mit Saunen, Pool und Massageraum vorgesehen. Wegen der geplanten Grundrisse und der fehlenden Küchen auf den Zimmern sowie aufgrund der großflächigen hoteltypischen Wirtschaftsbereiche (Wellness, Gastronomie, u.s.w.) wird kein Betreiber die geplante Bebauung jemals zu Ferienwohnungszwecken nutzen können. Selbst im Falle der späteren Erteilung einer Umnutzungsgenehmigung durch die Gemeinde wäre das unter diesen baulichen Voraussetzungen allein aus finanziell-wirtschaftlicher und arbeitsorganisatorischer Sicht überhaupt nicht zu schaffen.

Alle genannten Änderungen an den Festsetzungen des B-Planes habe ich bereits mit dem für das Gebiet zuständigen Planer Herrn Hufmann vom Planungsbüro für Stadt- und Regionalplanung Wismar telefonisch abgestimmt. Dabei wurde mir von Herrn Hufmann bestätigt, dass die von mir gewünschten Änderungen bei einer Umsetzung als Hotel inmitten einer Wohnbebauung durchaus verständlich und vertretbar sind.

Die Betreiberfrage habe ich bereits geklärt. Als Betreiber steht die Akzenthotel Residenz Graal-Müritz GmbH zur Verfügung. Hierzu wird für Boltenhagen eine separate Betriebsstätte bzw. Zweigniederlassung gegründet, so dass alle an der neuen Betriebsstätte erwirtschafteten Einnahmen in Boltenhagen versteuert werden müssen (Gewerbesteuer).

Falls Sie, verehrte Bauausschussmitglieder und die Gemeindevorsteher den meinerseits gewünschten Änderungen vollumfänglich zustimmen, werde ich den käuflichen Erwerb der Grundstücke beurkunden und Ihnen beim Bauleitverfahren zur Verfügung stehen. Unmittelbar nach einem für mich positiven Abschluss des Bauleitverfahrens werde ich einen Bauantrag auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs einreichen, um möglichst zeitnah mit der Umsetzung des Vorhabens zu beginnen. Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der beschriebenen Änderung des Bebauungsplanes werde ich selbstverständlich übernehmen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen während Ihrer Sitzung am 16.02.2016 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hans-Peter Schirm

**IBS GmbH**  
Bauplanung  
Projektentwicklung  
Eisfelder Str. 34  
96528 SCHALKAU

**Abweichungen zum B-Plan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ vom 30.09.2013 zur Umsetzung des Projektes „Neubau eines Hotels auf dem ehemaligen Rehse-Grundstück“**

- Nutzungsschablone:

GRZ 0,5	- bleibt bestehen
GFZ 0,9	- <b>Erhöhung auf 1,4</b>
TH 6,0m	- Erhöhung auf mind. 9,40m bzw. 10,30m unter Berücksichtigung der Brüstung des Staffelgeschosses / Erhöhung auf 12,60m im Bereich des Staffelgeschosses und der Treppenhäuser / siehe Schnitte

Durch die gewerbliche Nutzung (z.B. Restaurant) des Erdgeschosses ist dort eine höhere Geschosshöhe notwendig.

FH 13,0m	- Erhöhung auf mind. 13,40m bei ca. 6° geneigtem Dach oder Flachdach (0°) (dann evtl. 13,0m möglich)
Dachformen	- SD, KWD, MD, PD, FD, auch Staffelgeschoss mgl.
Dachneigung	- DN 0° - 60°

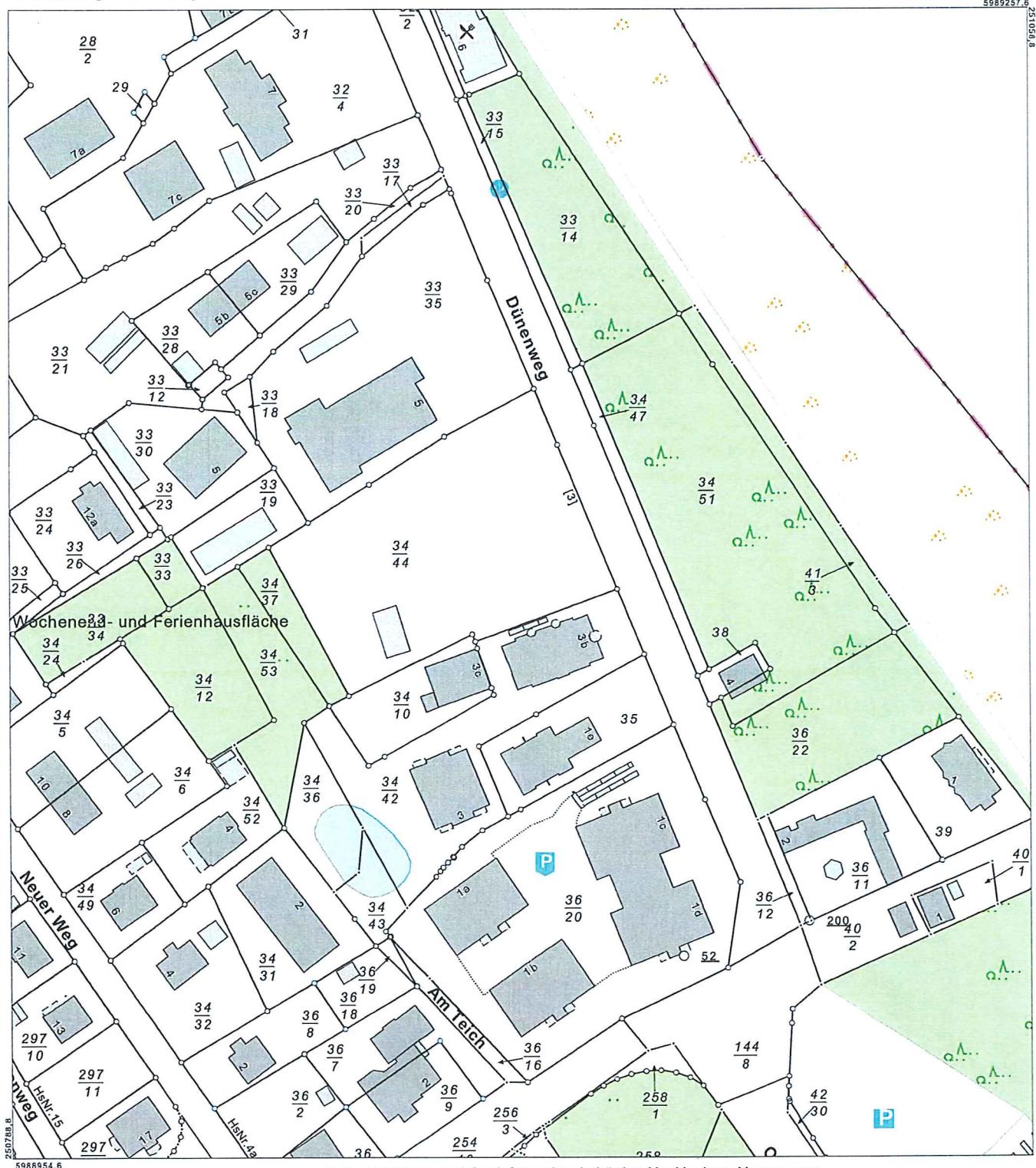
- Teil B Text:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
1.5 - **Bestätigung, dass kein Teilungsverbot im Sinne des WEG verhängt wird.**
2. Flächen für Stellplätze und Garagen  
2.1 - **Änderung: oberirdisch angeordnete Stellplätze als Ergänzung zur Tiefgarage im Bereich der Grünflächen notwendig.**  
2.3 - **In den festgesetzten privaten Grünflächen werden Stellplätze zugelassen.**
7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
- **Anpassung der äußeren Gestaltungsvorschriften an die Möglichkeit eines Staffelgeschosses mit Pult oder Flachdach (Deckung, Dachaufbauten, Dachüberstand)**  
- **Fensterformate und -teilungen ohne Sprossen moderner und großflächiger möglich?**



Flurstück: 34/51, 34/44, 34/37, 34/53  
Flur: 1  
Gemarkung: Boltenhagen

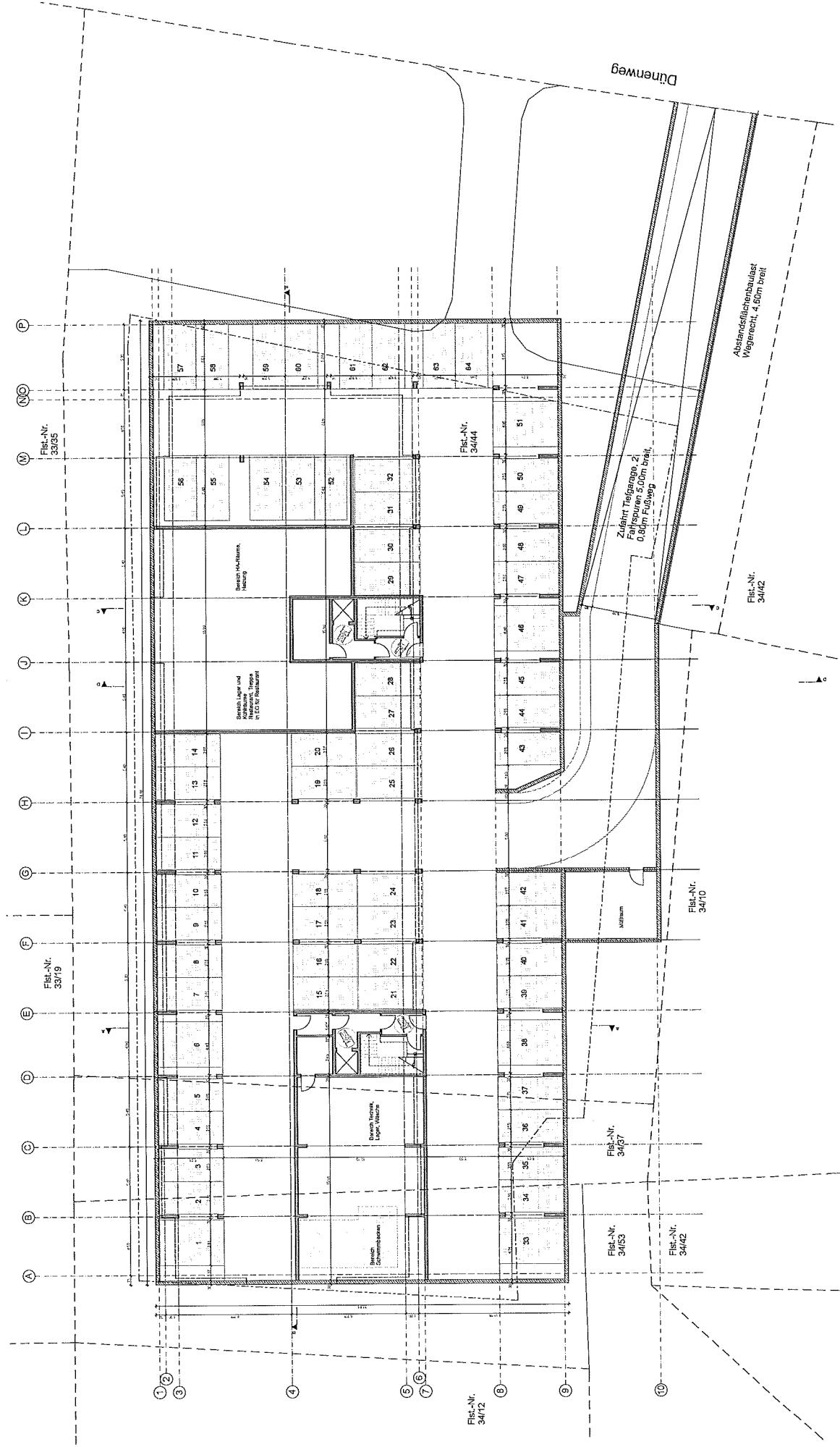
Gemeinde: Boltenhagen  
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Dünengweg



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der  
Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind  
Verwendungen zu innerstaatlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1  
GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der  
Digitalisiergrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für  
technische Anforderungen geeignet.

0 15 30 45 60 Meter

Maßstab 1:1500



Bauvorhaben:

**Nebau eines Hotels auf dem  
ehemaligen Rehse-Grundstück**

Bauort: Boltenhagen

**VORENTWURF**

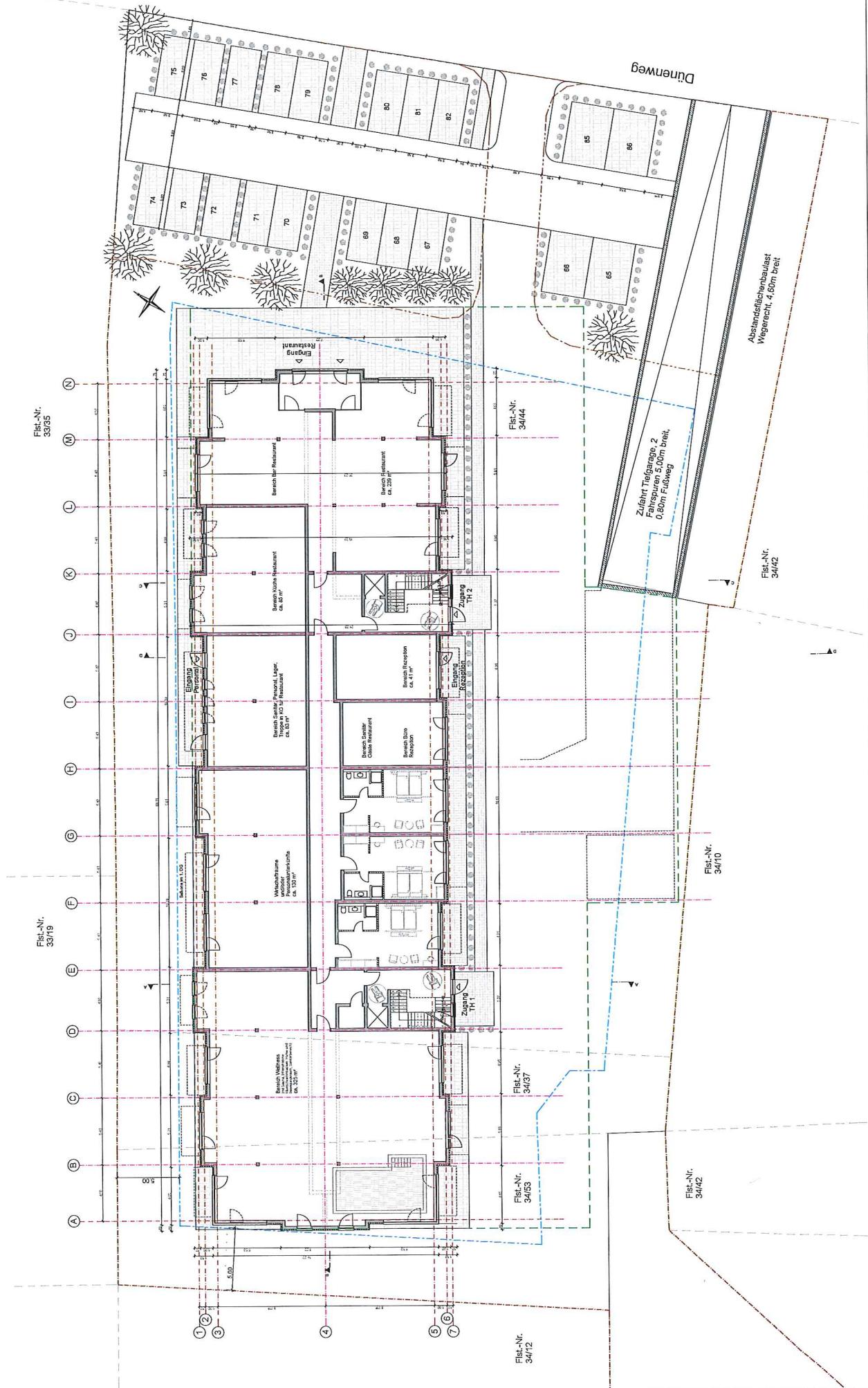
Grundriss

Tiefgarage

Maßstab: ummaßstäblich  
Bearbeitungsdatum: 04.02.2016

**IBS GmbH**  
Planen und Bauen  
Eisfelder Straße 34  
96528 Schalkau  
Zweigniederl.:  
18181, Graal-Müritz

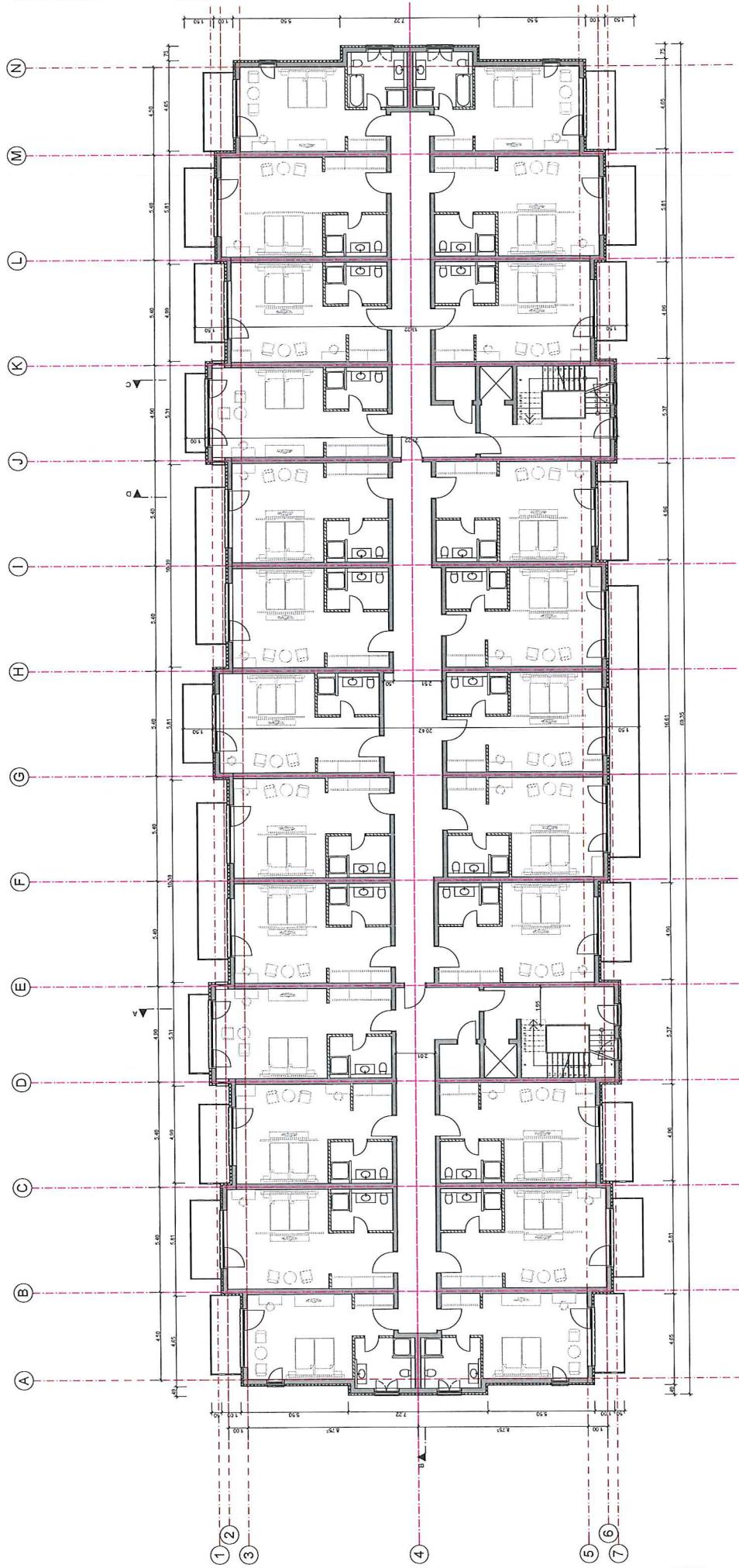
**IBS**  
PLANEN UND BAUEN



**IBS GmbH**  
 Planen und Bauen  
 Eisfelder Straße 34  
 96528 Schalkau  
 Zweigniederlassung  
 18111 Gera-Müritz  
  
 ibc  
IBS GMBH  
 PLANEN UND BAUEN

Bauvorhaben:	VORENTWURF		
	Grundriss	Erdgeschoss	Maßstab: ummaßstä
<b>Neubau eines Hotels auf dem ehemaligen Rehse-Grundstück</b>			
Bauort: Boltenhagen			

**VORENTWURF**  
**Grundriss**  
**Erdgeschoss**  
**Maßstab:** unmaßstäblich  
**Bearbeitungsdatum:** 04.02.2016



Bauvorhaben:

**Neubau eines Hotels auf dem  
ehemaligen Rehse-Grundstück**

Bauort: Boltenhagen

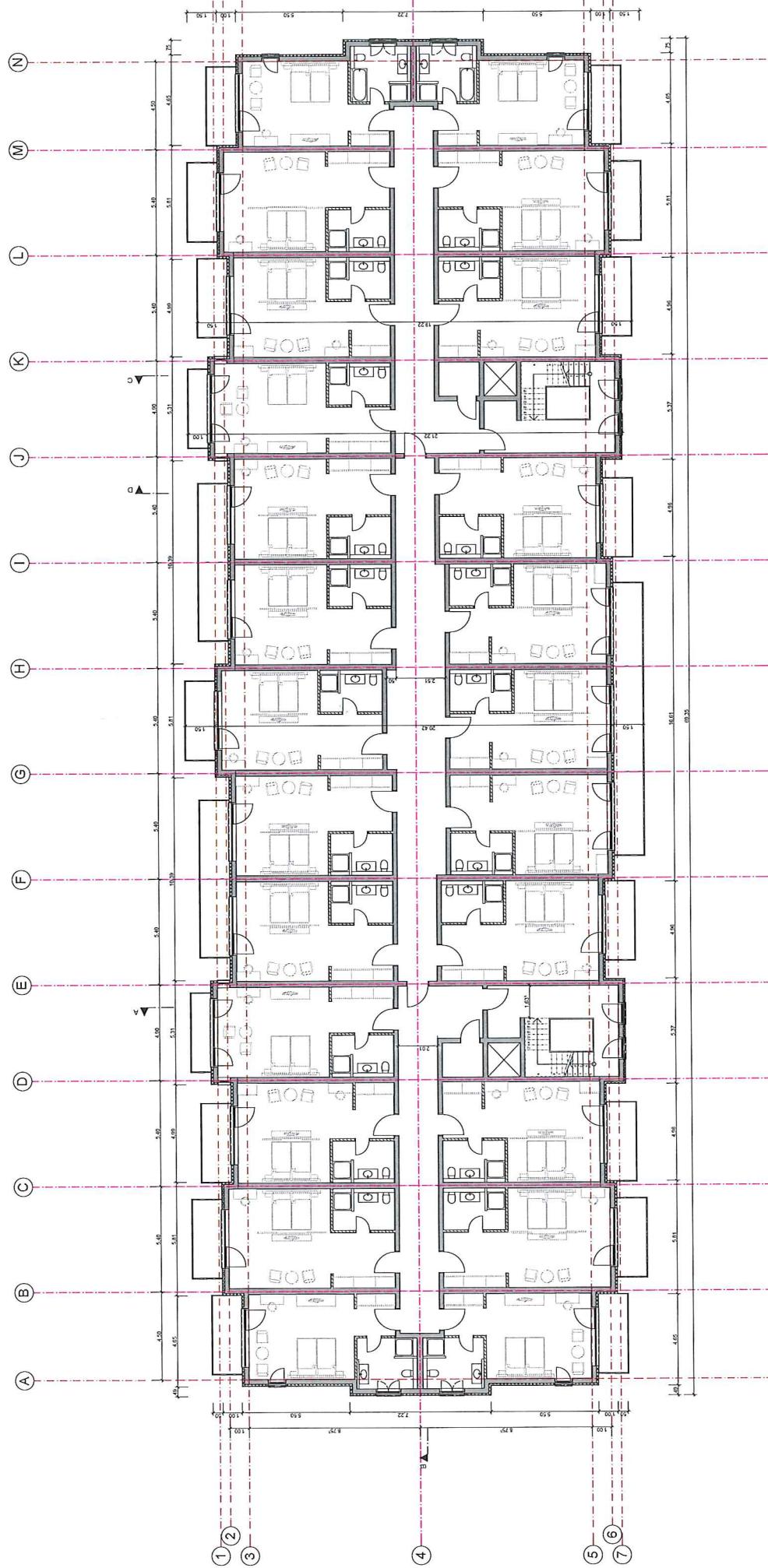
**VORENTWURF**

**Grundriss**  
**1. Obergeschoss**

Maßstab: 1:200  
Bearbeitungsdatum: 04.02.2016

**IBS GmbH**  
Planen und Bauen  
Eisfelder Straße 34  
96528 Schalkau  
Zweigniederl.:  
18181, Graal-Müritz

**ibs**  
PLANEN UND BAUEN  
GmbH

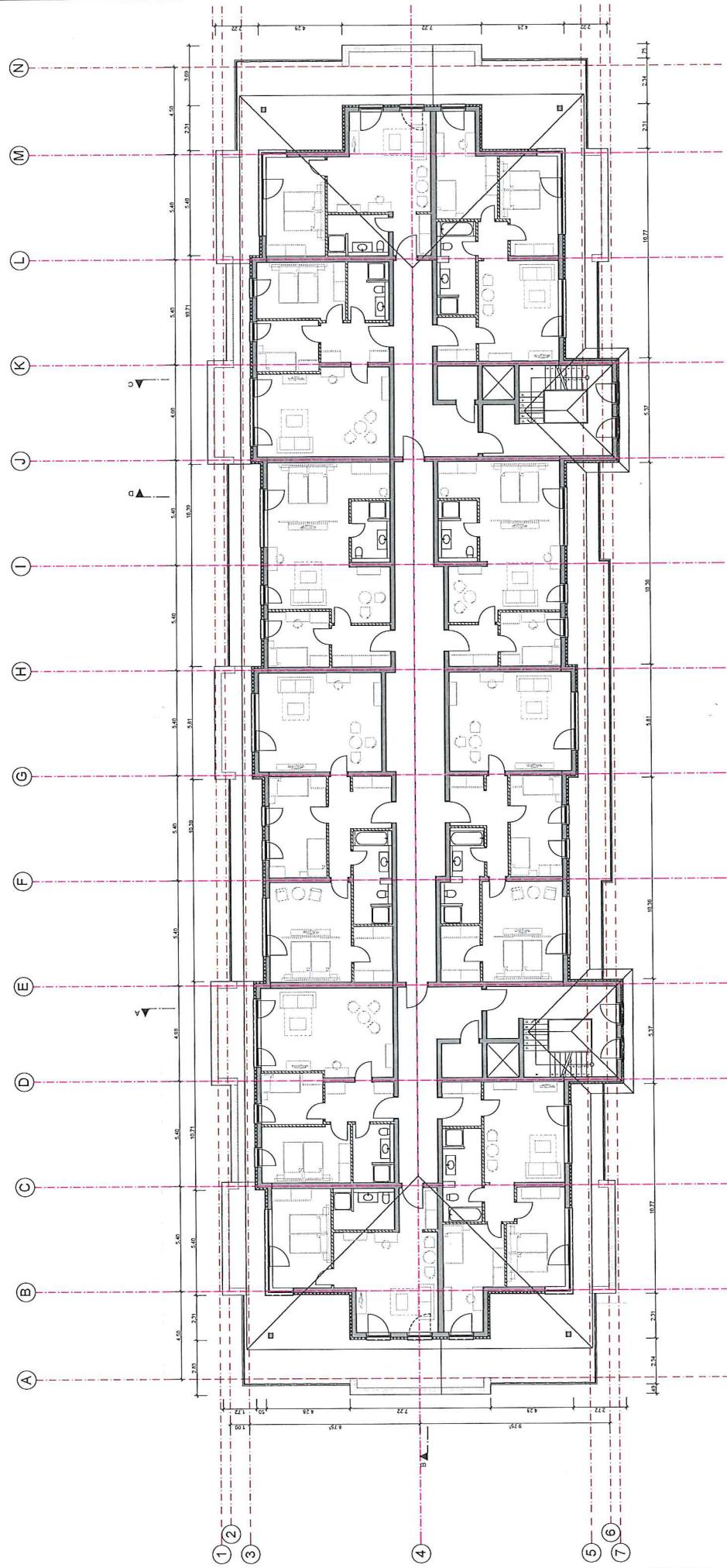


VORENTWURF  
 Grundriss  
 2.Obergeschoss  
 Maßstab: 1:200  
 Bearbeitungsdatum: 04.02.2016

Bauvorhaben:  
**Neubau eines Hotels auf dem  
 ehemaligen Rehse-Grundstück**  
 Bauort: Boltenhagen

**IBS GmbH**  
 Planen und Bauen  
 Eisfelder Straße 34  
 96528 Schalkau  
 Zweigniederl.:  
 18181, Graal-Müritz

**ib**  
 PLANEN UND BAUEN  
 GMBH

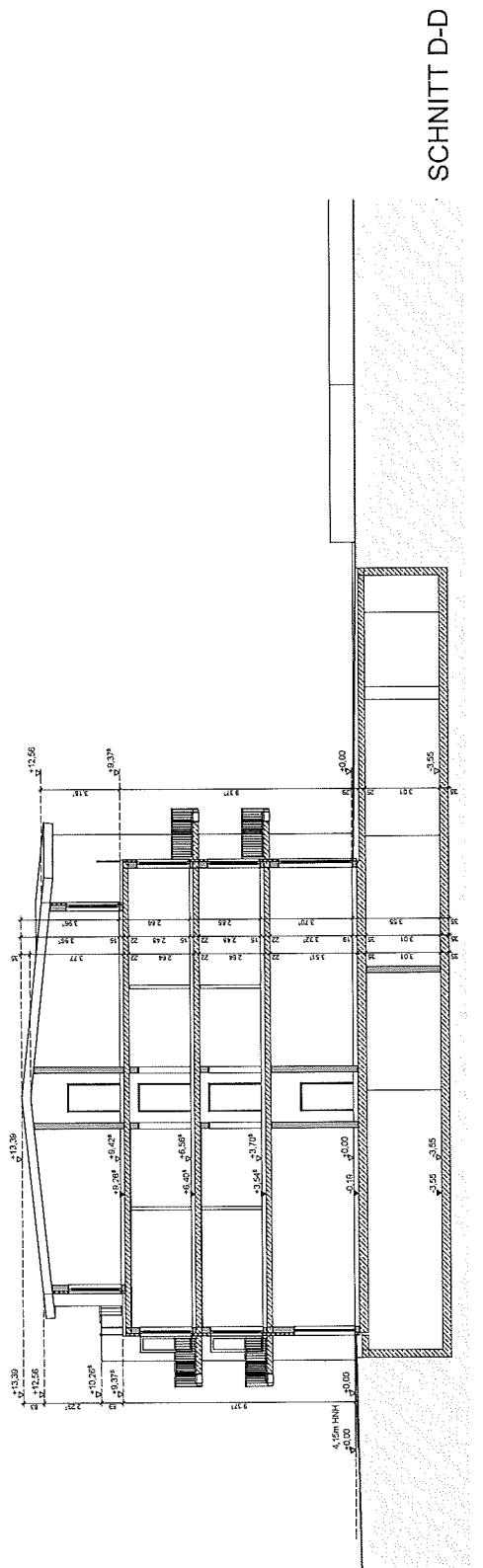
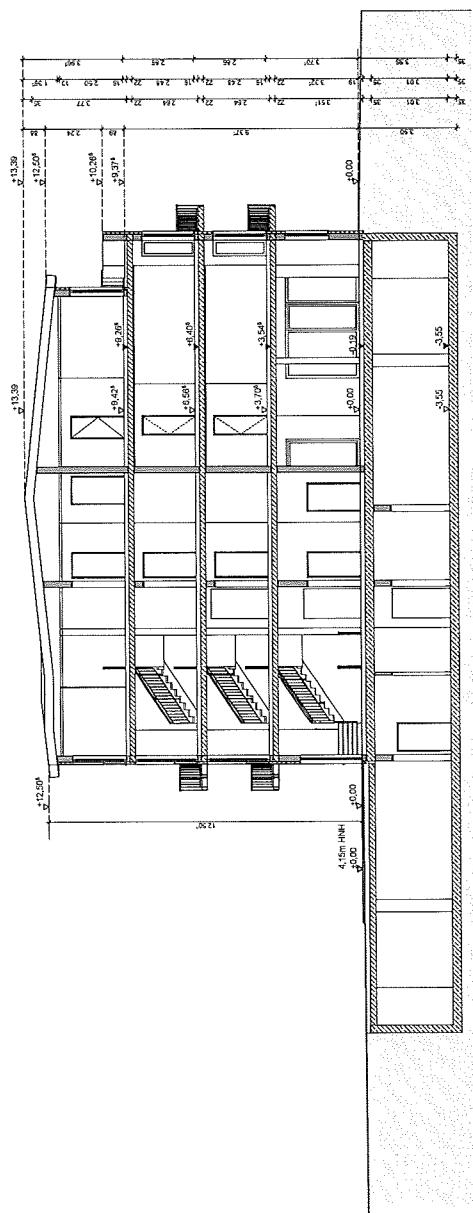


VORENTWURF  
Grundriss  
Staffelgeschoss  
Maßstab: 1:200  
Bearbeitungsdatum: 04.02.2016

Bauvorhaben:  
**Neubau eines Hotels auf dem  
ehemaligen Rehse-Grundstück**  
Bauort: Boltenhagen

**IBS GmbH**  
Planen und Bauen  
Eisfelder Straße 34  
96528 Schalkau  
Zweigniederl.:  
18181, Graal-Müritz

**ib**  
PLANEN UND BAUEN  
GmbH

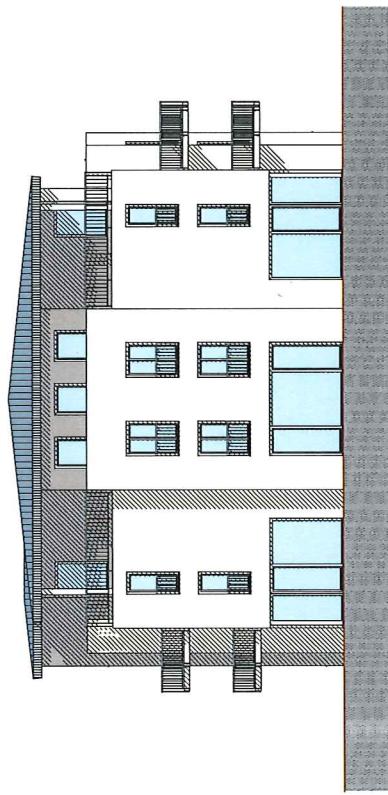


**VORENTWURF**  
**Neubau eines Hotels auf dem**  
**ehemaligen Rehse-Grundstück**  
 Bauort: Boltenhagen

**Schnitte**  
 Maßstab: 1:200  
 Bearbeitungsdatum: 04.02.2016

**IBS GmbH**  
 Planen und Bauen  
 Eisfelder Straße 34  
 96528 Schalkau  
 Zweigniederl.:  
 18181, Graal-Müritz

**ib**  
PLANEN UND BAUEN  
GAIBH



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

**ibs**  
PLANEN UND BAUEN  
GmbH

**TBS GmbH**  
Planen und Bauen  
Eisfelder Straße 34  
96528 Schalkau  
Zweigniederl.:  
18181, Graal-Müritz

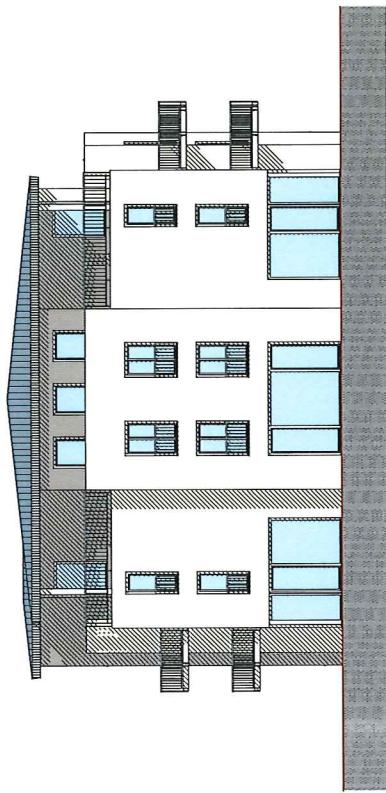
Bauvorhaben:

**Neubau eines Hotels auf dem  
ehemaligen Rehse-Grundstück**

Bauort: Boltenhagen

**VORENTWURF**  
Ansichten NO,  
NW

Maßstab: 1:200  
Bearbeitungsdatum: 04.02.2016



ANSICHT NORDOST



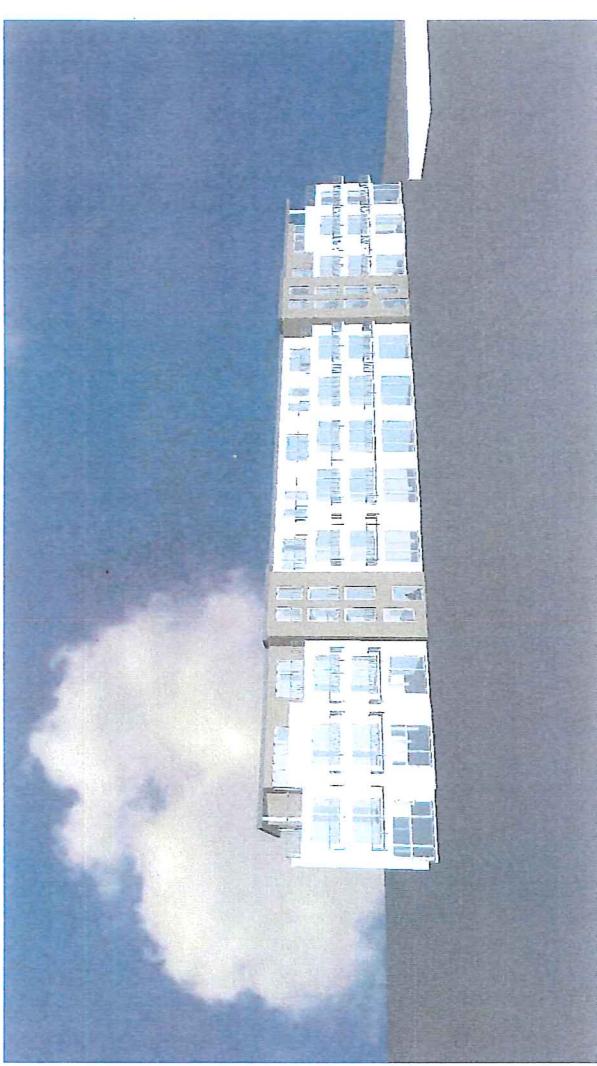
ANSICHT NORDWEST

**ibs**  
GmbH  
PLANEN UND BAUEN

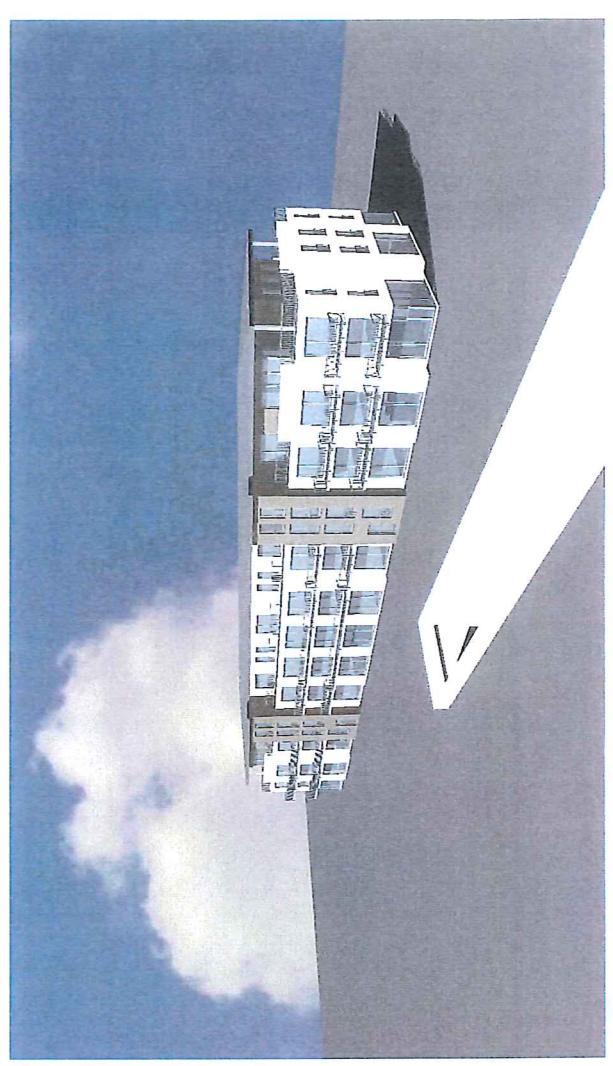
**IBS GmbH**  
Planen und Bauen  
Eisfelder Straße 34  
96528 Schalkau  
Zweigniederl.:  
18181, Graal-Müritz

Bauvorhaben:  
**Neubau eines Hotels auf dem  
ehemaligen Rehse-Grundstück**  
Bauort: Boltenhagen

**VORENTWURF**  
Ansichten NO,  
NW  
Maßstab: 1:200  
Bearbeitungsdatum: 04.02.2016



Ansicht Südost



Ansichten Straße



Ansicht Nordwest



## Raumprogramm

### Kellergeschoss:

- 64 Tiefgaragenstellplätze (Breite mind. 2,50m), davon 6 Stück behindertengerecht (Breite mind. 3,50m)
- 2 Treppenhäuser mit Schleuse, 2 Aufzüge
- Bereiche für Technik Schwimmbecken
- Bereiche für Technik, Lager, Wäsche
- Bereich für Lager und Kühlräume Restaurant inkl. Treppe in EG Nebenräume Restaurant
- Bereiche für Hausanschlussräume, Technik, Heizung
- Müllraum

### Erdgeschoss:

- Bereich Wellness mit Sauna, Infrarotkabine, Kleinschwimmbecken, Ruhe- und Bewegungsraum, Sanitär- und Umkleidebereich
- Wirtschaftsräume- und/oder Personalunterkünfte
- 3 Hotel-Doppelzimmer (ca. 40m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- Bereich Rezeption mit Büro
- Sanitärräume Gäste Restaurant
- Bereich für Sanitär, Personal, Lager Restaurant inkl. Treppe in KG zu Lager Restaurant
- Restaurantküche
- Restaurant Gastraum mit Bar und Außenterrasse (straßenseitig)
- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge
- Außenanlagen mit 20 Stellplätzen (Breite mind. 2,50m), davon 4 Stück behindertengerecht (Breite mind. 3,50m)

### 1. Obergeschoss:

- 24 Hotel-Doppelzimmer mit Balkon
- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge

### 2. Obergeschoss:

- 24 Hotel-Doppelzimmer mit Balkon
- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge

### Dachgeschoss:

- 4 Hotel-Appartements (2 Zimmer) mit Dachterrasse
- 6 Hotel-Appartements (3 Zimmer) mit Dachterrasse
- 2 Treppenhäuser, 2 Aufzüge

Gesamtanzahl Doppelzimmer: 51 Stück

Gesamtanzahl Appartements: 10 Stück

## Berechnung der GRZ / GFZ

01.02.2016

## Bauherr:

IBS GmbH Planen und Bauen  
 vertreten durch Geschäftsführer Herrn Hans-Peter Schirm  
 Eisfelder Straße 34  
 96 528 Schalkau

## Entwurfsverfasser:

Gemarkung <b>Boltenhagen</b>	Flur-Nr. <b>34/44, 34/37, Teilfl. 34/53</b>
Gemeinde <b>Boltenhagen</b>	Straße, Hausnummer <b>Dünenweg 3</b>
Verwaltungsgemeinschaft	Gemeindeteil

## Bauvorhaben:

Neubau eines Hotels

## Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl entsprechend Bebauungsplan:	<b>0,5</b>	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ):	<b>3.703,-</b>
zulässige Überschreitung entspricht § 19 (4) BauNVO:	<b>50</b> %		
Grundfläche lt. beiliegender Berechnung		=	m <sup>2</sup> (I)
<b>Gebäude Hotel EG</b>		=	m <sup>2</sup> (I)
		=	<b>1.355,-</b> m <sup>2</sup> (I)
		=	m <sup>2</sup> (I)
		=	m <sup>2</sup> (I)
		=	m <sup>2</sup> (I)
		=	m <sup>2</sup> (I)
GRZ (I)		Gesamt:	
Gesamt (m <sup>2</sup> ) / Grundstücksfläche =	<b>1.355,-</b>	<b>3.703,-</b>	<b>0,37</b>
GRZ (zulässig)	<b>0,5</b>		
GRZ (vorhanden)	<b>0,37</b>		
		=	m <sup>2</sup> (II)
Stellplätze } auf Grünfläche, die nicht in die Berechnungsfläche für die GRZ einfließt		=	<b>295,-</b> m <sup>2</sup> (II)
Zufahrten } Terrassen / wege		=	<b>325,-</b> m <sup>2</sup> (II)
		=	<b>300,-</b> m <sup>2</sup> (II)
GRZ (II)		Gesamt:	
GRZ (I + II)	<b>&lt;2.575,-&gt;</b>	<b>3.703,-</b>	<b>&lt;920,-&gt;</b>
Gesamt (m <sup>2</sup> ) / Grundstücksfläche =	<b>1.655,-</b>	<b>3.703,-</b>	<b>1.655,-</b> m <sup>2</sup> <b>(2.575,-&gt;</b>
GRZ (zulässig)	<b>0,5</b>	+ 50 %	<b>0,44</b> <0,70>
GRZ (vorhanden)	<b>0,44</b>	<b>&lt;0,70&gt;</b>	<b>0,75</b>

### **Berechnung GFZ**

- Grundstücksfläche: 3.703m<sup>2</sup>
- GFZ: Erhöhung auf 1,4

#### Berechnung:

Geschossfläche EG: 1.355m<sup>2</sup>

Geschossfläche 1.OG: 1.355m<sup>2</sup>

Geschossfläche 2.OG: 1.355m<sup>2</sup>

Geschossfläche DG: 1.050m<sup>2</sup>  
(Staffelgeschoss)

Gesamt: 5.115m<sup>2</sup>

Geschossfläche / Grundstücksfläche = GFZ

5.115m<sup>2</sup> / 3.703m<sup>2</sup> = 1,38

**GFZ zulässig lt. B-Plan 0,90 / GFZ berechnet 1,38**



SO Hotel	GRZ 0,5	TH 6,0 m
GFZ 0,9	FH 13,0 m	
SD, KWD, MD		DN 45°-60°

Flächen für \

Grünlächen

Regelungen f

Flächen für c

Planungen, Pflege u. zur

Sonstige Plan

D