

Aufgabenstellung für Hochbau-Entwurf Erstneubau „Ostseewoge“

Innerhalb des Ausschusses und der Gemeindevertretung Graal-Müritz gibt es mehrheitlich Konsens darüber, dass zur Verbesserung der touristischen Versorgungs- und Aufenthaltsqualität am Seebrückenvorplatz ein hochwertiges Hotel und eine Verbesserung der Stellplatzsituation für den Standort gleichermaßen wichtig sind.

Die sich aus der Raumnutzung für den Ersatzneubau des Hotels „Ostseewoge“ ergebene erforderliche Brutto-Geschossfläche erfordert eine Überschreitung der bisher zugrunde gelegten Bauhöhe (6 Vollgeschosse). Dieser möglichen Überschreitung wurde in der Sitzung am 13.12.2018 vorbehaltlich eines konsensfähigen Hochbauentwurfs einstimmig zugestimmt.

Auf der Ausschuss-Sitzung am 13.12.2018 wurde von allen Ausschussmitgliedern und der Gemeindeverwaltung betont, den Investor Herrn Peter Schirm bei den komplizierten Verhandlungen mit der Forstbehörde, der Naturschutzbehörde und dem Landkreis Rostock zu unterstützen. Bei diesen Verhandlungen soll sich der Hochbau-Entwurf positiv auf die Verhandlungen auswirken. Dieser Entwurf soll sich an den unten aufgeführten Vorgaben orientieren. Ziel des Entwurfs soll sein, die Gebäude-Kubatur in das Landschaftsbild so einzufügen, dass aus diesem zustimmungsfähigen Kompromiss aller zuständigen Behörden ein Architektenentwurf und auch Vorgaben für das weitere B-Plan-Änderungsverfahren erstellt werden können.

Die folgenden Angaben sind im Wesentlichen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Umwelt am 13.12.2018 in Anwesenheit des Investors Herrn Peter Schirm entnommen:

- Ersatzneubau des Hotels mit 160 Betten und 10.810 m² Bruttogeschossfläche
- 6 Vollgeschosse und 7. Staffelgeschoss
- 7. OG: öffentliche Gastronomie mit Seeblick
- 22,5 m ü. G. (ca. Waldhorizont), darf nach Beschluss vom 13.12.2018 überschritten werden
- Beachtung des Waldabstands: in östliche Richtung eine Ausdehnung bis max. 15 m (gemessen ab Dachtraufe des bestehenden Hotelgebäudes)
- Waldabstandsunterschreitung um weitere max. 1,5 m für Balkone an der Ostseite des Neubaus möglich
- Zufahrt zwischen Hotelneubau und Waldgrenze möglich (Hotelbelieferung, Touristeninformation, DLRG)
- Details zu Brutto-Geschoss-Flächen:

UG	Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen, weitere ca. 28 ebenerdig	1.900 m ²
UG	HWR/ Technik/ Lager	500 m ²
EG+5.OG	Gastronomie Außengäste	1.260 m ²
EG	Kleinkunsthöhne , entfällt nach Diskussion im Ausschuss	100 m ²

EG	Lobby, Rezeption, Verwaltung	620 m ²
EG+1.OG	Seminarräume	140 m ²
1. OG	Gastronomie Binnengäste	510 m ²
1. OG	Wellness/ SPA	800 m ²
1.-5. OG	Beherbergung 160 Betten	4.980 m ²
	Gesamtsumme	10.810 m²

Optional soll eine Planung für die Neugestaltung des Seebrückenvorplatzes erfolgen. Dazu wurden von einzelnen Ausschussmitgliedern (ohne Mehrheitsbeschluss) folgende Ideen geäußert:

- der Seebrückenvorplatz bzw. der Platz darunter sollte genutzt werden
unterirdisch: (Parkplätze, Wirtschaftsflächen, öff. Toiletten, Bowlingbahn, Pool)
oberirdisch: Touri-Infopunkt, Veranstaltungsfläche, Gastronomie
- Abriss des DLRG-Schuppens und Schaffung eines neuen Funktionsgebäudes am anderen Standort (z.B. Mittelweg)
- neue Konzeption der Parkplatzsituation (keine Ausweitung der jetzigen Parkplätze, besser wäre eine deutliche Reduzierung (z.B. oberirdisch nur Kurzzeitparken)
- Nutzung der jetzigen Parkplätze als Baufläche (Durchfahrt zum IFA-Hotel durch eine Öffnung)
- am Ersatzneubau der „Ostseewoge“: Dachrestaurant mit Außenaufzügen, mit einer anspruchsvollen Fassade mit z.B. einem maritimen Motiv
- Wasserspiele auf dem Platz (ähnlich wie Binz)
- Treppe vom Deich ins Wasser mit Sitzmöglichkeiten auf den Stufen
- Absenkung des Deiches in dem Bereich Seebrückenvorplatz, so dass man vom Seebrückenvorplatz direkt aufs Meer schauen und auch bis ins Wasser auf den Stufen heruntergehen kann