

**Projekt Herzinsel im Brückentensee
Amt Neustrelitz-Land
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Gemeinde Wokuhl-Dabelow**

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Beschreibung der Integration in die Umgebung	3
Bestand und Grundstück	4
Verkehrswege	5
Architektur	6
Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser	8
Erschließung mit Elektrizität	9
Erschließung mit Kommunikation	10
Erschließung mit Wärmeenergie	11
Erschließung mit Müll-Entsorgung	12

Die Lage des Hotels auf der Herzinsel im Brückentensee am südlichen Rand der Mecklenburgischen Seenplatte, im Naturpark Feldberger Seenlandschaft eignet sich hervorragend zur Erholung inmitten der Natur. Abseits vom Tourismus in und auf der Mecklenburgischen Seenplatte lädt die Feldberger Seenlandschaft zur Entschleunigung, Naturverbundenheit und Ruhe ein. Die nächste Ansiedlung ist einige Kilometer entfernt. Die sehr naturnahe und besonders ruhige Kulisse bietet einen hervorragenden Erholungscharakter, der durch die touristische Inwertsetzung des Beherbergungsbetriebes erhalten werden soll.

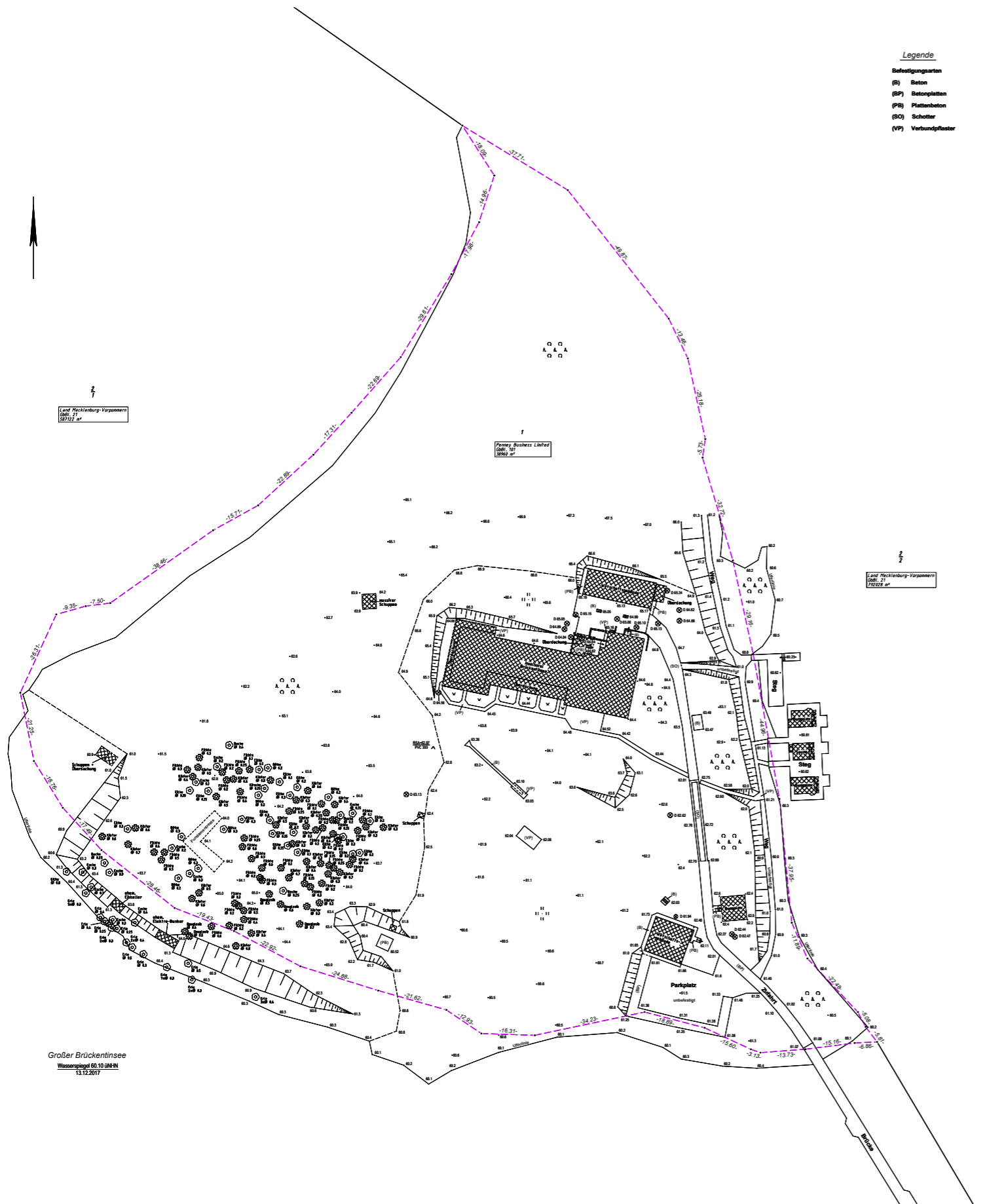
Entstehen soll daher ein kleines, mindestens 3-Sterne Hotel mit 15 Suiten. Es wird ein Hauptgebäude mit 12 Suiten, Restaurant, Veranstaltungsräumen, Küche und Versorgungsräumen, sowie ein separates Cafégebäude für Tagesgäste entstehen. Ein Wasserbungalow im Bestand mit drei weiteren Suiten und einer Sauna wird erhalten. Die Angebotsausrichtung soll besonders den Erhalt des Naturcharakters der Insel und die wirtschaftliche Situation für die Region berücksichtigen.

Der Eingriff in die Natur soll so gering wie möglich gehalten werden, daher soll die Position der Gebäude auf der Insel an der vorhandenen Bebauung anknüpfen.

Das Managerhaus wird erhalten und in das neu entstehende Gebäude integriert. Für das Cafégebäude wird das derzeitige Nebengebäude ab- und im Hinblick auf den Erhalt von möglichst viel Waldgebiet an etwas versetzter Stelle neu gebaut. Die Wasserbungalows werden in ihrer Kubatur erhalten und lediglich saniert. Der Hotelbetrieb wird die standortgegebenen Naturpotentiale nutzen und eine Oase der Ruhe, Entspannung und Naturverbundenheit bleiben bzw. wieder werden.

Alle Gebäude auf der Insel werden sich in die Landschaft integrieren. Die Höhe der Gebäude wird deutlich unter der Baumgrenze bleiben. Für das Hauptgebäude sind eine Erweiterung des vorhandenen Kellers, Restaurant und Veranstaltungsräume im Erdgeschoss, sowie zwei Geschosse für die Zimmer der Gäste vorgesehen. Mit geplanten 14,5 Metern Gesamthöhe schließen die ca. 25 Meter hohen umliegenden Bäume das Gebäude ein und bleiben damit die prägende Größe auf der Insel.

Die Materialsprache und die zurückhaltende Architektur werden sich durch Naturmaterialien und Farben in die Umgebung eingliedern.



Legende
Befestigungsarten
 (B) Beton
 (BP) Betonplatten
 (PB) Plattenbeton
 (SO) Schotter
 (VP) Verbundpflaster

Bestand

Das Hotel-Ensemble wurde 1960 zu DDR Zeiten ge- und 1993 barrierefrei umgebaut. Zu der vorhandenen Hotelinfrastruktur gehören neben dem zweigeschossigen Haupthaus mit Managerwohnung und 10 Gästezimmern (Suiten), das Wirtschaftsgebäude, drei Wasserbungalows, davon eine mit Sauna, eine 400qm große Steganlage, ein Garagen-, Betriebs- und Lagergebäude und ein weiterer Steinbungalow mit Betriebswohnung. Die Insel im Brückentensee hat mittlerweile eine lange Tradition als Urlaubs- und Ausflugsziel. Das aktuell sich dort befindliche Inselhotel mit angeschlossener Gastronomie ist aufgrund der baulich-architektonischen Defizite und Art der Zimmeranordnung nicht mehr wirtschaftlich. Die Küche entspricht nicht mehr den Hygiene-Standards. Eine Fortführung des Betriebes ist nur durch einen Neubau des Hauptgebäudes möglich.

Grundstück

Die ca. 40.000 qm große Insel liegt im 134 ha großen Brückentensee und ist von Süden durch eine ca. 140 Meter lange Holzbrücke erreichbar. Sie wurde von dem Eigentümer 2019 erworben. Im Süden vorgelagert auf dem Festland befinden sich der Flüssiggastank und die Müllabholfläche für die Insel. Auf dem Grundstück befinden neben den oben aufgeführten Bestandsgebäuden außerdem Ruinen ehemaliger Bepbauungen.

Neues Konzept

Die Lage des Hotels in einem Naturschutzgebiet unterstützt und fördert die Atmosphäre zur Entspannung und Erholung für alle Gäste der Insel. In diesem Sinne ist das Grundkonzept des Designs ein respektvolles und ausgewogenes Ineinandergreifen von Natur und Architektur. Weitergeführt wird dieses Konzept durch die Verwendung regionaler Produkte, welche in Café, Restaurant und dem übrigen Hotelbetrieb verwendet werden.

Die Nachhaltigkeit des Hotels wird bereits in der Planungsphase priorisiert, indem ein nachhaltiges Energiekonzept erstellt, die bestehenden Gebäude weitestgehend erhalten und unter energetischen Gesichtspunkten bauphysikalisch optimiert werden. Es werden zudem erneuerbare Energien für die Versorgung und die bestehende Wasseraufbereitungsanlage weiterverwendet und für den etwas größeren Betrieb ausgebaut.

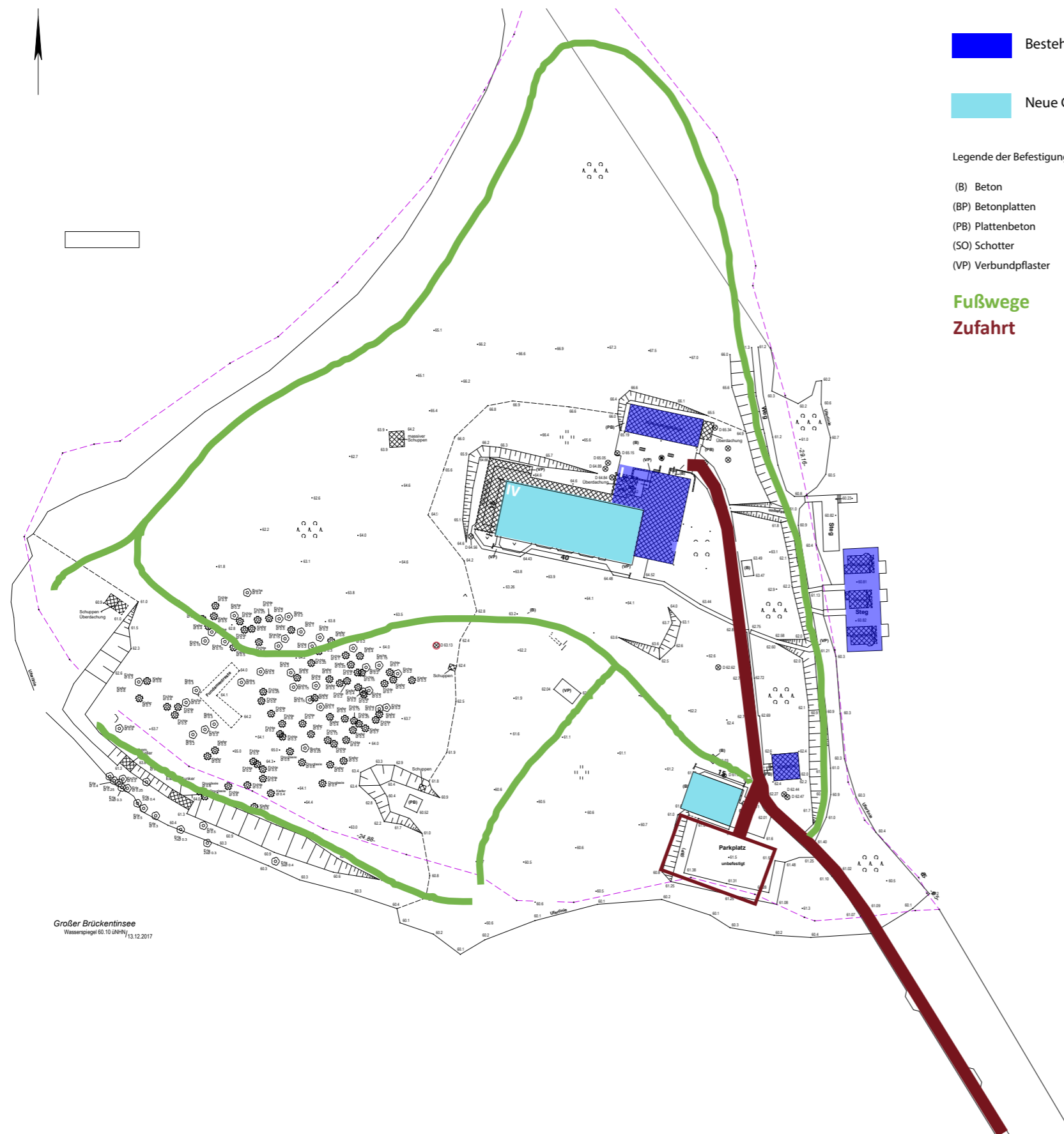
Darstellung der Flurstücks Grenzen
 zum Flurstück 2/1: Flurkarte
 zum Flurstück 2/2: entspricht der Verfahrensgrenze der Flurneuordnung

Lageplan
 Auftragsnummer: 17/171
 Gemeinde: Wokuhl-Dabelow
 Gemarkung: Dabelow
 Flur: 6
 Flurstück: 1
 Maßstab: 1:500
 Höhenbezug: DHHN 2016
 Datum: 18.12.2017
 Fläche Baugrundstück: 38960 m²

Bauherr: Penney Business Limited
 Carlsplatz 24
 40213 Düsseldorf
 OT Altstadt

Bauvorhaben: Neubau Pavillon
 Insel am Brückentensee 1
 17237 Wokuhl-Dabelow

Vermessungsbüro Täger
 Mühlenstraße 8
 17235 Neustrelitz
 Tel. 03981 / 204533
 Fax 03981 / 204534
 e-Mail taeger-vermessung@t-online.de



Verkehrsanbindung

Die Zufahrt erfolgt über eine kleine Gemeindestraße aus südlicher Richtung zwischen Dabelow und Kastaven.

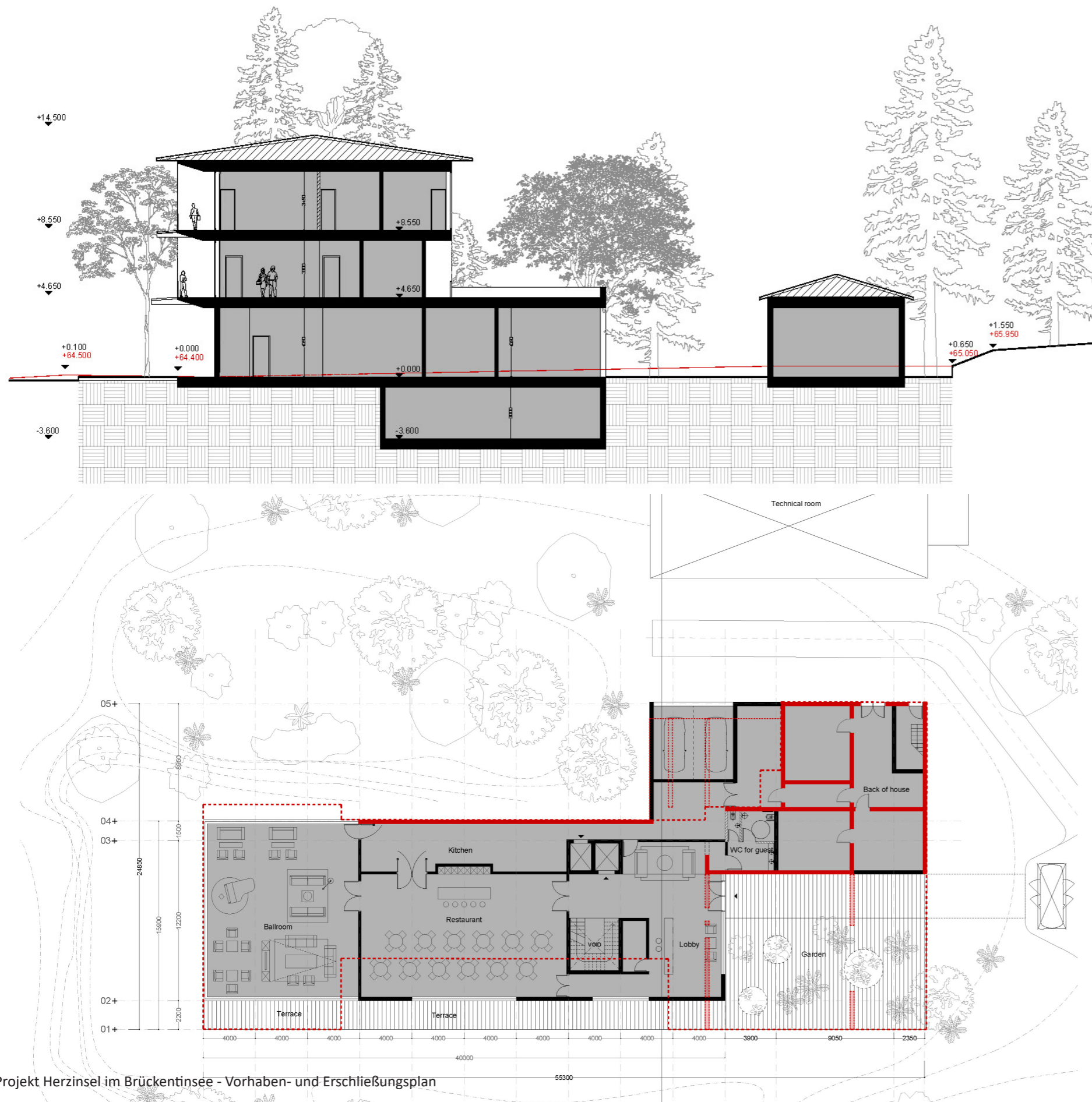
Die Insel wird nur durch eine vorhandene Holzbrücke erschlossen. Diese wird für die Dauer der Baumaßnahmen zunächst ertüchtigt und anschließend dauerhaft instandgesetzt und gehalten.

Die Zufahrt bis zum Wirtschafts- und Hauptgebäude ist auf einer befestigten Fahrbahn nur für Service- und Lieferverkehr vorgesehen. Gäste sollen zum Be- und Entladen vor das Hauptgebäude fahren und entladen können, dann aber den unmittelbar an der Brücke gelegenen Parkplatz nutzen, um eine weitgehend autofreie, naturnahe Atmosphäre zu wahren.

Hierfür wird der vorhandene Parkplatz mit einem Boden aus versickerungsfähigen Pflastersteinen an der jetzigen Stelle neu angelegt. Mit den geplanten 26 Stellplätzen für PKW werden ausreichend Parkplätze auf der Insel entstehen, sodass auf der erschließenden Straße auf dem Festland kein Wildparken im Wald gefördert wird.

Die Hauptfahrwege auf der Insel werden nicht verändert, sondern folgen den bereits vorhandenen Fahrwegen/-spuren. Die Fahrbahnoberflächen werden aus Pflastersteinen hergerichtet, welche die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Die Insel hat außerdem einen etwa 700 Meter langen Wald-Rundweg. Zusätzliche neue Fußwege sollen ebenfalls nicht entstehen, um den Wald und die Natur auf der Insel bestmöglich zu erhalten.



Projekt Herzinsel im Brückentensee - Vorhaben- und Erschließungsplan

Architektur

Während das Wirtschaftsgebäude, die Wasserbungalows, das Management Haus gänzlich im Bestand erhalten werden, wird aus dem Garagengebäude ein Café. Von dem Hauptgebäude wird ein Teil erhalten und an den Neubau angebunden.

Die Architektur des neuen Hauptgebäudes und des Cafés fügt sich unaufdringlich in die Natur ein. Die neuen Gebäude werden vorwiegend in Holz- bzw. Holzhybridbauweise errichtet werden. Durch die Verwendung von Holz wird sein Bezug zum umliegenden Wald direkt aufgegriffen. Der natürliche Baustoff unterstützt das Erlebnis, sich inmitten der Natur zu befinden. Große Glasflächen ermöglichen uneingeschränkte Ausblicke und das Eintauchen in die Natur. Durch Überhänge von Dach, Balkonen und Terrassen, sowie Balustraden und Verschattungselementen werden die Glasscheiben vogelflug sicher gestaltet. Ein hoher Grad an Vorfertigung von Bauteilen hält den Eingriff in die Natur vor Ort während der Bauphase so gering wie möglich.

Durch 12 Gästesuiten im neuen Hauptgebäude wird die Gesamtanlage auf insgesamt 15 Gästezimmer erweitert. Zudem werden ein neues Restaurant und Veranstaltungsräume entstehen. Das neue Cafégebäude kurz hinter der Brücke soll hauptsächlich Tagesgäste versorgen.

Das neue Hauptgebäude wird aus drei Geschossen bestehen, dabei aber mit ca. 14,5m Höhe deutlich unter der Baumkronengrenze bleiben. Das neue Cafégebäude besteht aus einem Geschoss mit etwa 4m Höhe.

Der Neubau des neuen Hauptgebäudes ist insgesamt ca. 40 m lang und ca. 16 m tief.

Erdgeschoss

Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Neubaus, so dass die Gäste über einen Vorbereich zum Eingang gehen. Der eingebundene, erhaltene Teil des Bestandsgebäudes wird für die Serviceräume umgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich Lobby, Restaurant und Veranstaltungsraum, sowie die Restaurantküche und Nebenräume. Über den Bereich der Nebenräume erreicht das Personal auch das Wirtschaftsgebäude und den Bereich für Zulieferungen, welcher ebenfalls Bestand ist. Für die Gäste steht zwischen Lobby und Restaurant eine Treppenanlage und ein Aufzug zur Verfügung um in die oberen Geschosse mit den Gästezimmern zu gelangen.

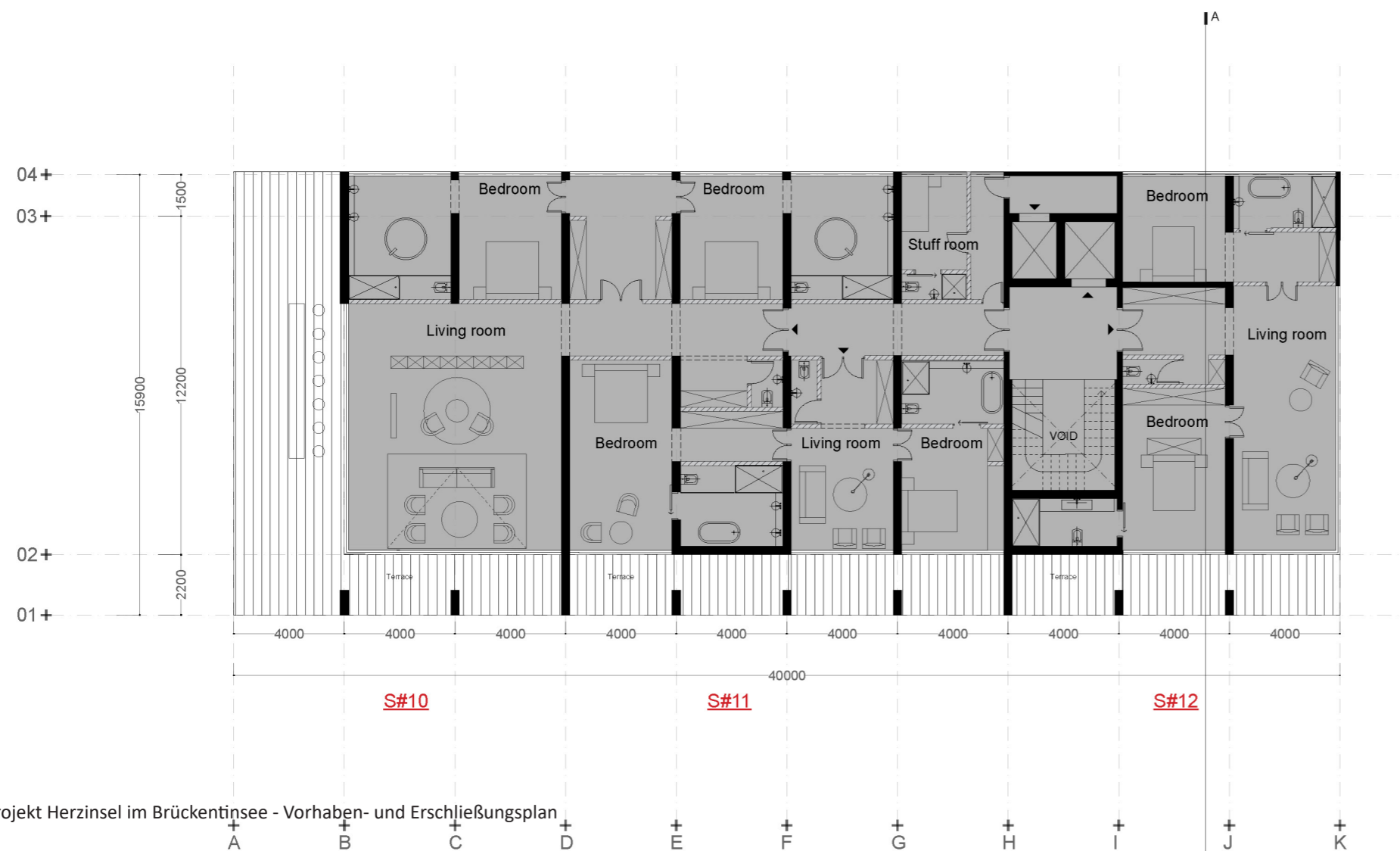


1. Obergeschoss

Die Gästezimmer im 1. Obergeschoss werden über einen Laubengang erschlossen. Jedes Gästezimmer verfügt über ein Bad und einen großzügigen Wohnraum mit großem Balkon. Im 1. Obergeschoss befinden sich insgesamt 9 Gästezimmer.

2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befinden sich 3 Gästesuiten mit jeweils 2 Schlafzimmern, und ein Salon. Das Geschoss steht somit sowohl Familien zur Verfügung, als z.B. auch Gästen einer Veranstaltung mit eigenem Salon, bzw. Wohnbereich, welcher durch eine große Terrasse ergänzt wird.



Beschreibung der Grundstücksversorgung

Alle Versorgungsleitungen liegen durch die bestehenden Hotelanlage bereits an und werden auch für den Neubau weiter genutzt. Es wird daher keine neue Erschließung notwendig sein, sondern maximal eine Erweiterung der Querschnitte. Die Gebäudeteile, an denen die Übergabepunkte der Versorgungsleitungen liegen, werden erhalten und weiter genutzt. Im Folgenden sind die einzelnen Versorgungsmedien der Insel beschrieben:

1. Trinkwasser

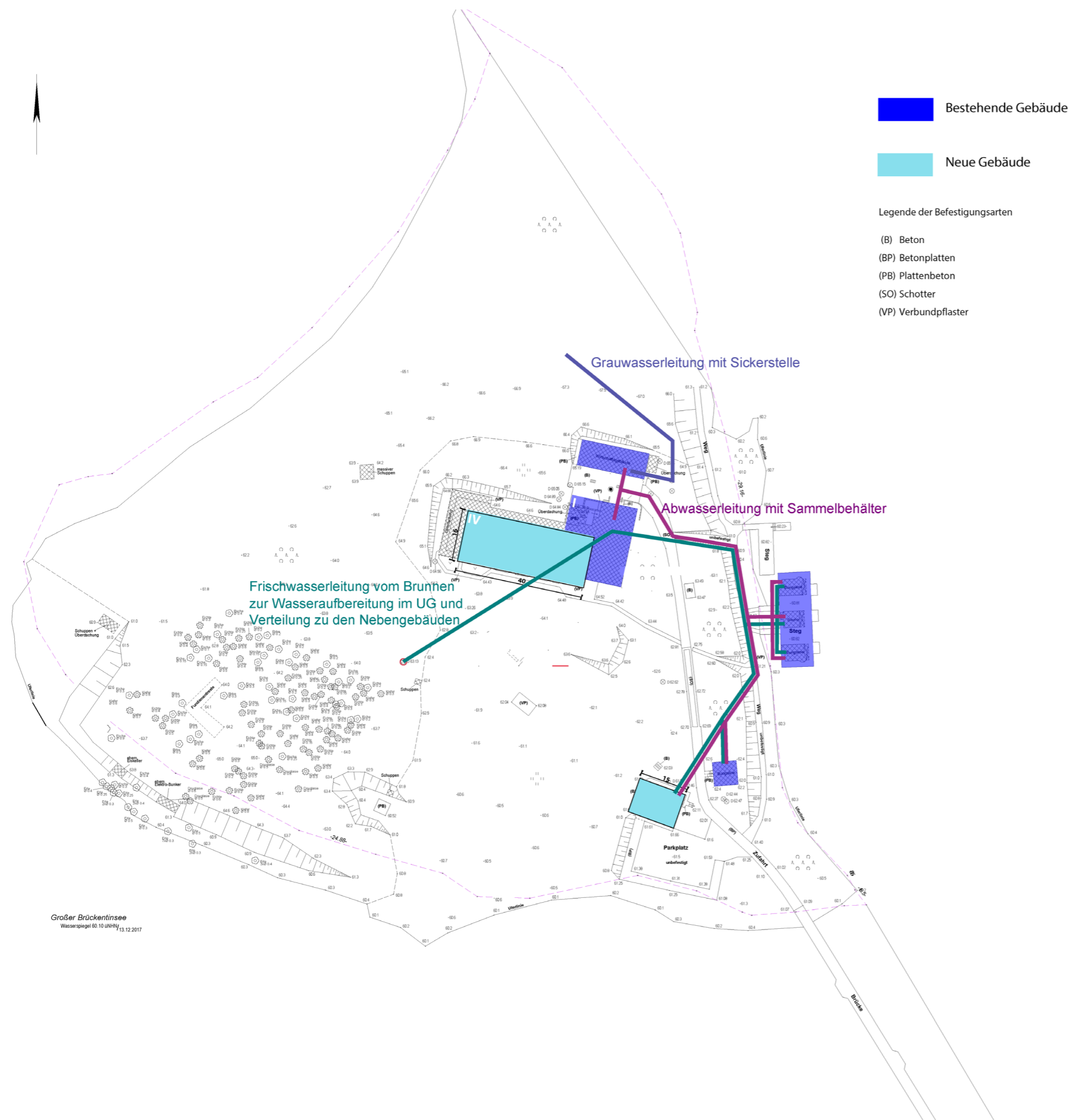
Das Trinkwasser wird aus einem Trinkwasserbrunnen auf der Insel bezogen und in einer Anlage im Untergeschoss des Bestandsgebäudes aufbereitet. Diese Anlage wird weiter genutzt. Die Trinkwasserleitungen sind bereits auf der Insel bis zum Hauptgebäude und allen Nebengebäuden verlegt und können ebenso weiter genutzt werden.

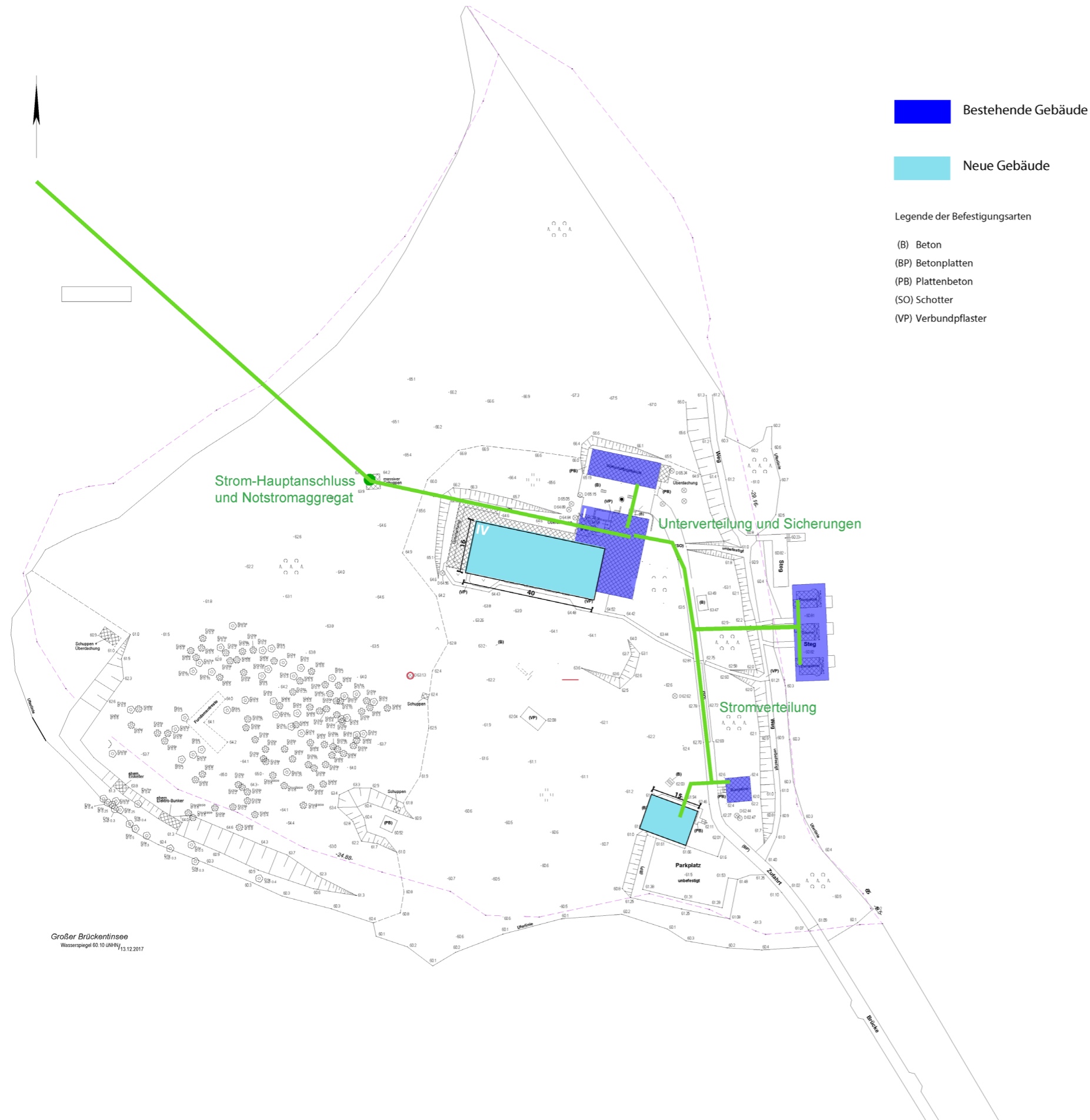
2. Abwasser

Das Abwasser wird mit einer biologischen Kleinkläranlage auf der Insel selbst geklärt und in einer Sickergrube versickert. Die vorhandene Anlage ist bereits ausreichend groß dimensioniert und entspricht nach wie vor dem derzeitigen Stand der Technik. Eine Erweiterung der Anlage ist bereits mit dem Hersteller vorgeprüft und jederzeit auf die doppelte Kapazität möglich, so dass sie auch für eine zukünftig höhere Auslastung weiterhin genutzt werden kann.

3. Regenwasser

Das Regenwasser der Gebäudedachflächen wird teilweise in Zisternen gesammelt und von dort als Grauwasser zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt. Das weitere Regenwasser wird auf der Insel selbst versickert.



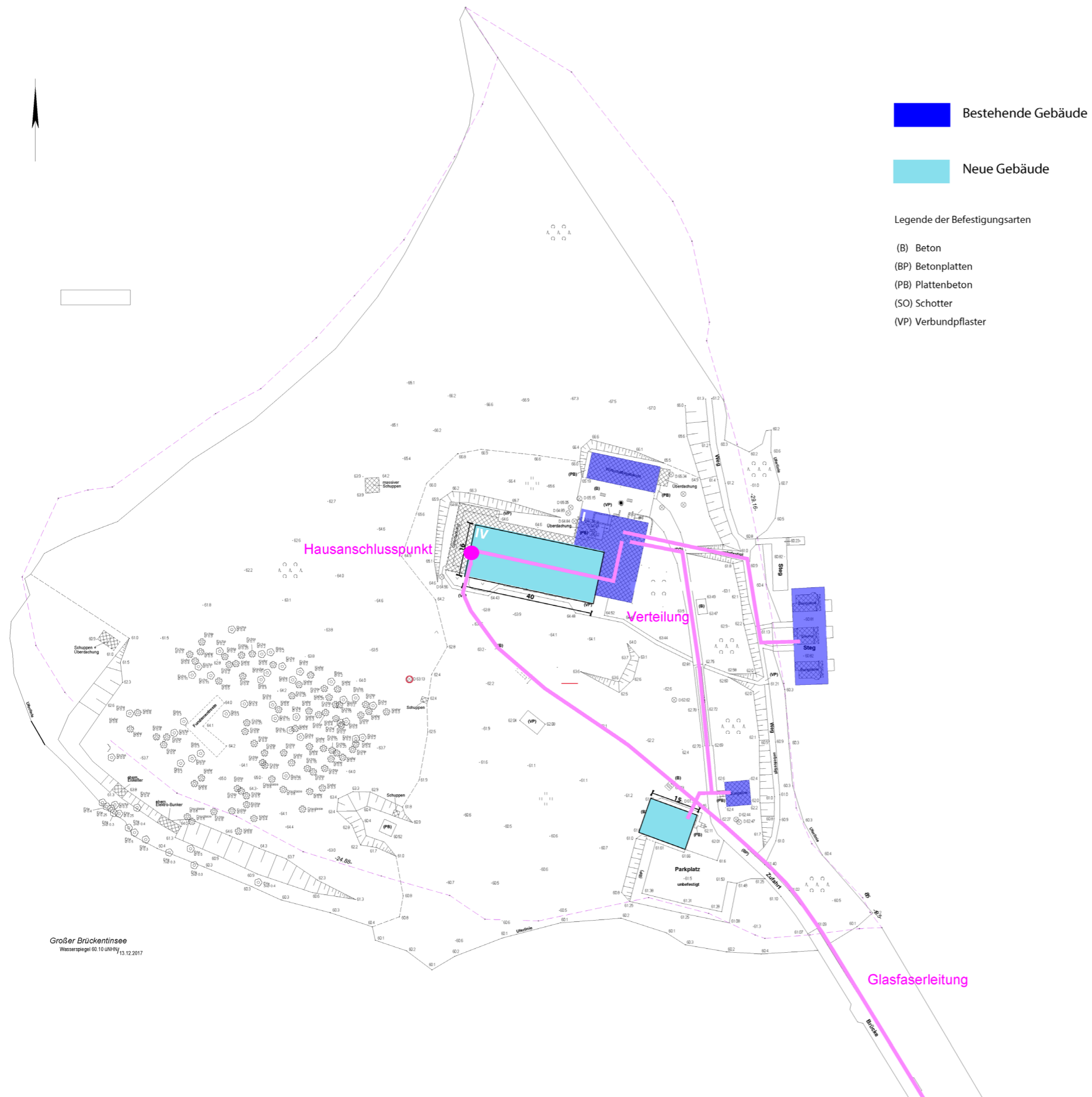


4. Stromversorgung

Die Stromleitungen liegen bereits auf der Insel an. Im Juli 2007 wurde die Oberleitung durch ein neues Erdkabel von Nordwesten ersetzt. Dieses entspricht dem neuesten Stand der Technik mit entsprechender Kapazität und wird weiter genutzt. Das Hauptkabel ist bis zum massiven Schuppen nordwestlich des Hauptgebäudes verlegt. Dort befindet sich sowohl die Hauptsicherung, sowie ein Stromgenerator, welcher nur für Notfälle vorgehalten wird. Der Hauptverteiler befindet sich im späteren Cafégebäude, von wo aus alle Gebäude angeschlossen werden.

5. Photovoltaik

Über die Dachflächen wird mittels Photovoltaikanlagen Strom zur Eigennutzung erzeugt werden. Dieser wird zwischengespeichert und für den Betrieb der Wärmepumpen und weiteren Geräten mit höherem Verbrauch, z.B. der Kühlzellen des Restaurants verwendet. Überschüssiger Strom wird in Batterien gespeichert und von dort genutzt.

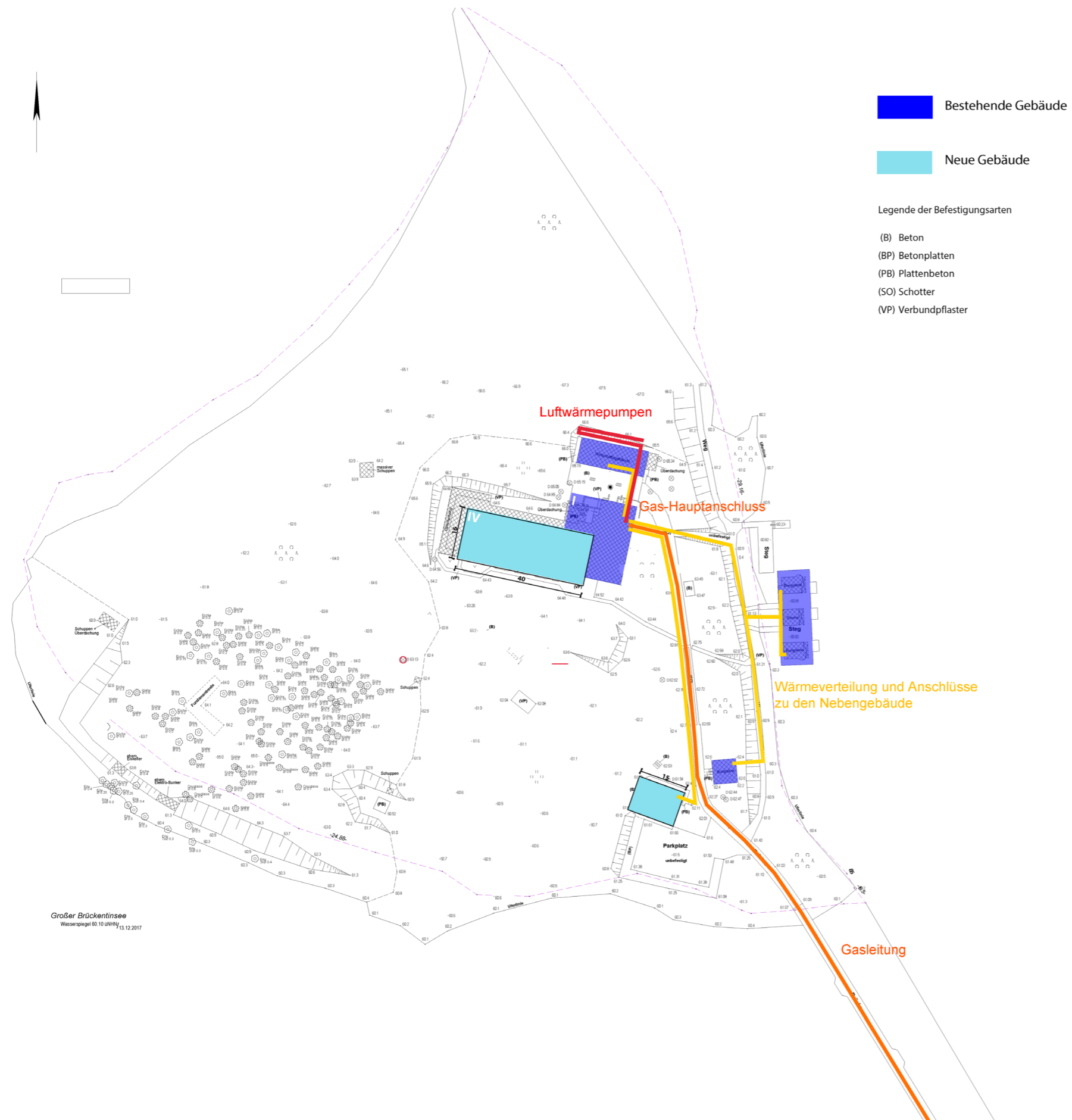


6. Kommunikation

Der Glasfaseranschluss ist im Zuge des Breitbandausbaus in Mecklenburg-Vorpommern bereits 2023 auf die Insel gelegt worden.

Der Anschluss verläuft als Erdkabel an der erschließenden Straße entlang und unterhalb der Brücke befestigt bis auf die Insel. Von diesem Brückenkopf verläuft das Kabel erneut unterirdisch bis zum linken Teil des jetzigen Bestandsgebäudes. Da dieser Gebäudeteil nicht unterkellert ist, befindet sich der Anschluss im Flur in einem der Hotel-Apartments.

Der Anschlusspunkt wird während der Baumaßnahme im Außenbereich in den neuen Anschlussraum des Neubaus umgelegt. Der Anschluss an sich entspricht dem neuesten Stand der Technik und wird daher weiter genutzt.



7. Heizung

Im Bestand wird Energie für das Hauptgebäude zunächst durch einen Holzvergaserofen bereitgestellt und bei Engpässen in der Holzbereitstellung durch einen Brennwärtekessel ergänzt. Die Nebengebäude haben derzeit nur Gasthermen.

Im Zuge des Neubaus wird die Wärmeenergie hauptsächlich mit Hilfe von Luftwärmepumpen generiert. In der Spitzenlast soll diese durch das vorhandene System ergänzt werden. Die Nebengebäude erhalten dann einen Anschluss an dieses Hauptenergienetz.

8. Gas

Der bestehende Flüssiggastank wird zur Reserve für die Sicherung der Wärmeversorgung in Spitzenlastzeiten als Ergänzung zu den Luftwärmepumpen weiter genutzt (siehe Heizung). Die neue Anlage zur Wärmeenergieversorgung erhält dafür einen hocheffizienten Brennwärtekessel.

9. Müll

Die Hauptlagerstelle für den Müll wird im Neubau im Müllraum des Hauptgebäudes bereitgestellt. Da die Brücke nur von Fahrzeugen bis 6 Tonnen befahren werden darf, wird der Müll jeweils kurz vor der Abholung durch den Hotelbetreiber auf die Festlandseite gefahren und dort für die kurze Zeit zwischen Abholung und Hoteltransport tiersicher in einem verschlossenen Schuppen aufbewahrt.

Bestehende Gebäude

Neue Gebäude

Legende der Befestigungsarten

- (B) Beton
- (BP) Betonplatten
- (PB) Plattenbeton
- (SO) Schotter
- (VP) Verbundpflaster

