

DIE PROJEKTBE SCHREIBUNG.

In der Projektbeschreibung, die Teil der Bezugsurkunde ist, finden Sie eine Auflistung der durchgeführten Renovierungsarbeiten.

Beech Resort Boltenhagen
Mecklenburger Allee 1

23946 Ostseebad Boltenhagen

PROJEKTDESCHREIBUNG APARTMENTANLAGE

Stand, Juli 2024

Vorbemerkung

Das Beech Resort Boltenhagen ist Bestandteil des Hotel- und Sportresort Weiße Wiek und befindet sich im Ostseebad Boltenhagen. Das Beech Resort ist eine Apartmentanlage, bestehend aus 21 Häusern. Die Apartmentanlage wurde 2008 fertiggestellt. Diese 21 Häuser sind auf drei verschiedene Dorfeinheiten verteilt. Die Größen der Wohneinheiten betragen 41 – 68 qm. Jedes Apartment wird zeitgemäß in einer hohen Qualität renoviert und erhält ein modernes Ausstattungskonzept für einen zukunftsweisenden Hotelbetrieb – ein wichtiger Aspekt für die spätere Wertentwicklung. Besonderer Wert wurde auf das Gesamtkonzept der Anlage gelegt, zu der neben der Apartmentanlage auch die öffentlichen Bereiche gehören. Auch diese werden unter Berücksichtigung des Bestandes renoviert, das Hauptgebäude mit der Rezeption, den Veranstaltungsräumen und seinen beiden Restaurants. Die Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, der Dorfladen sowie das Schwimmbad. Diese Gebäude stehen im Eigentum des Eigentümers des Nachbargrundstück. Darüber hinaus wird die gesamte Außengestaltung des Resorts unter Beachtung der bestehenden Bebauung und Pflanzen überarbeitet und ein erweitertes Angebot geschaffen für Kinder und Jugendliche sowie ein erweitertes Aktivitätsprogramm.

Bei der Planung werden Energiesparmöglichkeiten berücksichtigt im Bereich der Beleuchtung und Heizung der Apartments. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Höhe der Nebenkosten aus, sondern auch auf die zukünftige Werthaltigkeit der Investition.

Folgende Apartmenttypen sind zu unterscheiden:

Hafendorf

- (Typ 1) Apartment im EG und 1. OG, mit Wohn-/Essküche, einem Schlafzimmer, Bad und WC, Balkon oder Terrasse
- (Typ2) Apartment im EG und 1. OG, mit Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern, Bad und WC, Balkon oder Terrasse
- (Typ3) Apartment im 2. OG, mit Wohn-/Essküche, drei Schlafzimmern, zwei Bäder mit WC, Balkon

Stranddorf

- (Typ 1) Apartment im EG – 2. OG, mit Wohn-/Essküche, einem Schlafzimmer, Bad und WC, Balkon oder Terrasse
- (Typ2) Apartment im EG – 2. OG, mit Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern, Bad und WC, Balkon oder Terrasse

Ostseedorf

- (Typ 1) Apartment im EG – 2. OG, mit Wohn-/Essküche, einem Schlafzimmer, Bad und WC, Balkon oder Terrasse
- (Typ2) Apartment im EG – 2. OG, mit Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern, Bad und WC, Balkon oder Terrasse

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rohbau

2.0 Fassaden

- 2.1 Wände
- 2.2 Hauseingangstür
- 2.3 Fenster/Fenstertüren
- 2.4 Insektenschutz
- 2.5 Vordächer
- 2.6 Dachflächen

3.0 Balkone und Terrassen

- 3.1 Balkone
- 3.2 Terrassen

4.0 Innenausbau

- 4.1 Wohnungseingangstüren
- 4.2 Klingelanlage
- 4.3 Innentüren
- 4.4 Feuchtraumtüren
- 4.5 Decken
- 4.6 Wände (Anstrich)
- 4.7 Wände (Fliesen)
- 4.8 Glastrennwände
- 4.9 Böden

5.0 Haustechnik

- 5.1 Heizungsinstallation
- 5.2 Lüftungsinstallation
- 5.3 Wasserinstallation
- 5.4 Sanitärobjekte
- 5.5 Elektroinstallation
- 5.6 Beleuchtung
- 5.7 Telekommunikation und Kabel-TV

6.0 Flure

7.0 Außenanlagen

8.0 Allgemeine Anmerkungen

1.0 Rohbau

Der Rohbau, in seinen statischen und bauphysikalischen Eigenschaften, wird während des Umbaus nicht verändert und bleibt in seiner Struktur im Bestand erhalten, wie er zu Beginn der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten im Oktober 2023 vorgefunden wurde.

2.0 Fassaden

2.1 Wände

Die Außenwände bleiben in ihrer Struktur und mit ihren bauphysikalischen Eigenschaften erhalten. Sichtbare Mängel an der Fassade bzw. im Putz werden während der Sanierung behoben. Im Bereich der Gebäudesockel wird eine Sanierungsmaßnahme erfolgen aufgrund von Alterungs- und Witterungsbedingten optischen Unregelmäßigkeiten. Die Fassaden werden nach Farbkonzept des Resorts gestrichen. Der Anstrich erfolgt mit einem Auftrag gegen möglichen lokal auftretenden Algenbefall. Für die Gebäude ist ein gültiger Energieausweis vorhanden.

2.2 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür bleibt im Bestand erhalten. Die Türen werden fachgerecht geprüft und sachgerecht eingestellt. Beschädigte Komponenten werden ausgetauscht.

2.3 Fenster/Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren bleiben im Bestand erhalten und werden fachgerecht geprüft und sachgerecht eingestellt. Beschädigte oder fehlende Komponenten werden während der Sanierung ausgetauscht. Die Fensterbänke im Außen- und Innenbereich bleiben im Bestand erhalten, fehlende Komponenten werden ergänzt. Eine Aufarbeitung der Fensterbänke außen und innen ist für die Sanierung nicht vorgesehen. Die Eigenschaften der Doppelverglasung entsprechen mindestens der beim Bau bestehenden Energieeinsparverordnung.

2.4 Insektenschutz

Alle öffnenbaren Fenster sind im Bestand mit einem fest eingebautem Insektenschutzgitter ausgestattet. Für die Fenstertüren ist ein verschiebbares Insektenschutzgitter im Bestand verbaut.

2.5 Vordächer

Die Vordächer bleiben im Bestand erhalten. Die Vordächer werden nach Farbkonzept des Resorts lackiert.

2.6 Dachflächen

Die bestehenden Dachflächen bleiben in ihrer Struktur und bauphysikalischen Eigenschaft im Bestand erhalten. Die Dachflächen werden während der Sanierung fachgerecht gereinigt, Beschädigungen ausgebessert und mit einer Imprägnierung versehen, die eine selbstreinigende Eigenschaft hat. Optische Mängel der Dachfläche werden dabei beseitigt und die Dächer langfristig geschützt.

3.0 Balkone und Terrassen

3.1 Balkone

Die Balkone mit ihrer Tragkonstruktion, den umlaufenden Brüstungen und der Sichtschutztrennwand bleiben im Bestand erhalten. Die Böden wurden fachgerecht gereinigt und mit einer Imprägnierung versehen. Die Holzbrüstungen und Sichtschutzwände wurden fachgerecht geprüft und beschädigte Elemente sachgerecht und ähnlich dem Bestand getauscht. Die Balkone und Brüstungen werden entsprechend des Resort-Konzepts lackiert.

3.2 Terrassen

Die Terrassen bleiben in ihrer Form erhalten. Die bestehenden Terrassensteine wurden fachgerecht gereinigt und mit einer Imprägnierung versehen, die eine selbstreinigende Eigenschaft hat.

4.0 Innenausbau

4.1 Wohnungseingangstüren

Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden entsorgt und durch eine neue massive schallgedämmte Eingangstür ersetzt, die Türzargen bleiben im Bestand erhalten. Die Türen werden mit einem elektronischem Schließsystem, Spion, Klimaklasse 2 nach DIN EN 1121, Schalldämmmaß Rw 37dB nach DIN 4109, mit absenkbarer Bodendichtung ausgeführt. Farbe des Türblattes und der Zarge ist weiß.

4.2 Klingelanlage

Jedes Apartment verfügt im Eingangsbereich über eine Klingelanlage zum Öffnen der Hauseingangstür.

4.3 Innentüren

Die Innentüren werden als objektgeeignete Holztüren mit Kassettenoptik und mit hochwertigen Aluminiumtürbeschlägen ausgeführt, der Farbton ist weiß. Die Stahlumfassungszargen bleibt im Bestand und wird vor Ort nach Farbkonzept des Resorts weiß lackiert.

4.4 Feuchtraumtüren

Die Türen zum Badezimmer werden als Holzfeuchtraumtüren ausgeführt und mit hochwertigen Aluminiumtürbeschlägen ausgeführt, der Farbton ist weiß (Feuchtraumtür laut Prüfbericht Nr. 16/03-A092-K1). Die Türen werden in einer glatten Oberflächenstruktur ausgeführt und verfügen auf der Seite zum Flur über einen aufgesetzten Spiegel. Die Stahlumfassungszargen bleiben im Bestand und werden vor Ort nach Farbkonzept des Resorts weiß lackiert.

4.5 Decken

Die bestehenden Decken werden auf optische Mängel geprüft und soweit möglich Mängel beseitigt. Der Anstrich erfolgt mit Dispersionsfarbe in einem Farbton nach Konzept des Resorts. Die Farben sind umweltfreundlich und weisen eine gute Abriebfestigkeit auf.

4.6 Wände (Anstrich)

Die Wände sind im Bestand mit einem Glattputz versehen. Dieser bleibt erhalten, optische Beschädigungen werden soweit möglich ausgebessert. Bereiche mit größeren Beschädigungen werden großflächig ausgetauscht, dabei ist ein optischer Unterschied zwischen Bestand und ausgebesserten Bereichen zu akzeptieren. Der Anstrich der Wände erfolgt mit Dispersionsfarbe nach Farbkonzept des Resorts. Alle nicht gefliesten Wandflächen in Bad und WC erhalten einen feuchtraumgeeigneten Dispersionsanstrich nach Farbkonzept des Resorts. Die Farben sind umweltfreundlich und weisen eine gute Abriebfestigkeit auf. In Teilbereichen ist eine Kunststoffeckschutzschiene vorgesehen, nach Angabe des Architekten.

4.7 Wände (Fliesen)

In den WCs werden die Wände umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest, mit einer hochwertigen großformatigen Feinsteinzeugfliese nach Farbkonzept des Resorts. Waagerechte Fliesenkannten sowie die WC-Vorwand werden mit einer überstehenden Holzleiste/-platte abgedeckt in einer Buchenoptik.

In den Bädern werden die Duschbereiche raumhoch mit der gleichen Feinsteinzeugfliese gefliest. Die Duschrückwand wird mit einer großformatigen Akzent-Feinsteinfliese raumhoch gefliest.

Bei den Bädern mit WC werden die Wandflächen hinter dem WC ca. 1,20 m hoch gefliest. Die WC-Vorwand wird mit einer Holzplatte in Buchenoptik abgedeckt.

Senkrechte oder waagerechte Fliesenkannten werden ohne Eckschutzschiene ausgeführt.

In den Küchen werden glasierte Fliesenriemchen im Bereich der Arbeitsplatte verbaut, dies erfolgt ab einer Höhe von ca. 92 cm und bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Senkrechte und Waagerechte Fugen in den Fliesenanschlüssen werden fachgerecht und mit der jeweils passenden Farbe mit Silikon als Wartungsfuge ausgefüllt.

4.8 Glastrennwände

In den Bädern wird der Duschbereich durch eine ca. 2,10m hohe Glastür mit Edelstahlbeschlägen abgetrennt, alternativ erfolgt auch eine Ausführung als Duschkabine mit zweiseitiger Glastrennwand und Glastür.

4.9 Böden

Sämtliche bestehenden Böden sind fachgerecht entfernt worden, die Böden wurden abgeschliffen und mit einer neuen selbstnivellierenden Bodenausgleichsmasse versehen. Der tragende Untergrund wurde vorab geprüft und Beschädigungen fachgerecht saniert.

Die Bäder erhalten einen Feuchtigkeitsschutz als Streichverbundabdichtung auf der gesamten Bodenfläche und an den Wandflächen im Spritzwasserbereich der Duschen.

Vinylbeläge

Im gesamten Wohnraum der Apartments wird ein hochwertiger Design-Vinylboden in Holzoptik verlegt und mit Fußleisten in der Farbe Weiß ausgeführt. Der Übergang zwischen Vinylboden und Fußleiste wird umlaufend im dafür vorgesehenen Bereich sowie zur Türbekleidung mit Silikon, in Farbgebung der Holzoptik, versiegelt.

Fliesenbeläge

In den Sanitärräumen werden die Böden mit einer hochwertigen großformatigen Feinsteinzeugfliese nach Farbkonzept des Resorts ausgeführt. Sockelfliesen werden in gleichem Material wie die Bodenfliesen gewählt. Fliesenabschlussprofile werden als Trennung zu anderen Bodenbelägen

angebracht. Silikonfugen werden an horizontalen Wand- und Bodenanschlüssen sowie Türbekleidungen angebracht.

5.0 Haustechnik

5.1 Heizungsinstallation

Für die Raumbeheizung wird in jedem Raum, mit Ausnahme der WCs, ein elektrischer Flachheizkörper angeschlossen. Die Maße des Heizkörpers richten sich nach der benötigten Heizlast der Raumgrößen. Die Thermostate sind mit einer Fenster-auf-Erkennung ausgestattet und verfügen über ein übersichtliches Display zur Einstellung der Temperatur, Zeit, Programme und dem Energieverbrauch. ECO-Betrieb bei Nachtabenkung oder Abwesenheit. Die Bäder erhalten einen elektrischen Handtuchheizkörper mit horizontalen Stäben.

5.2 Lüftungsinstallation

In den innenliegenden WC-/Badräumen erfolgt die Abluft im Bestand über ein automatisches Abluftgerät, die für den notwendigen Luftwechsel sorgt.

5.3 Wasserinstallation

Die Trinkwasserversorgung der Häuser wird aus dem bestehenden öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt. Dafür befindet sich in jedem Haus in einem Apartment der zentrale Hauswasseranschluss, dieser ist mit einer neuen automatischen Filteranlage ausgestattet worden. Die Wasseruhr befindet sich gesichert jeweils außerhalb des Gebäudes. Die Warmwasserversorgung erfolgt in der Küche und in den Bädern/WC über einen sparsamen elektrischen Durchlauferhitzer, die während der Sanierung modernisiert und erneuert werden.

5.4 Sanitärobjekte

WC-Räume bzw. die Bäder werden ausgerüstet mit hochwertiger Sanitärkeramik und Accessoires namhafter Hersteller, wie VitrA Bad, Kaldewei und Ideal Standard. Die Unterputz-Spülkästen der WC-Anlagen wurden insgesamt gewartet und teilerneuert.

Folgende Ausstattung ist für die WCs vorgesehen:

- o Wandhängendes Tiefspül-WC
- o WC-Sitz mit Edelstahlscharnieren und Absenkautomatik
- o Toilettenpapierhalter
- o Reservepapierhalter
- o WC-Bürstenhalter
- o Wandhängendes Waschbecken mit Einhebelwaschtischmischer und Ablaufventil
- o Handtuchhaken

Folgende Ausstattung ist für die Bäder vorgesehen:

- o Aufsatzwaschbecken in Waschtischschrank und Ablaufventil
- o Make-up Spiegel
- o Handtuchstange am Waschtisch
- o Handtuchhaken
- o Aufputz-Dusch-Thermostat, Kopfbrause mit Stange und Handbrause mit Brauseschlauch

Bei Bädern inklusive WC erfolgt noch die zusätzliche Ausstattung:

- o Wandhängendes Tiefspül-WC
- o WC-Sitz mit Edelstahlscharnieren und Absenkautomatik
- o Toilettenpapierhalter
- o Reservepapierhalter
- o WC-Bürstenhalter

Die Duschen werden mit einer aufgesetzten Duschtasse aus Sanitärkeramik ausgestattet, inkl. Wannenträger, in einem extra flachen Design (Antirutschklasse B) und Ablaufgarnitur.

5.5 Elektroinstallation

Die Versorgung der Gebäude und Apartments mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens. Die bestehenden Elektroinstallationen werden geprüft und neu zu errichtende Installationen nach VDE-Richtlinien ausgeführt, einschließlich betriebsfertig bestückter Hauptsicherung. Die elektrotechnische Ausstattung wird nach DIN 18015-2 und den VDE-Bestimmungen ausgeführt.

Die elektrische Versorgung der Apartments erfolgt abgehend den Unterverteilungen, die im Bereich der Flure oder im Wohnbereich wandbündig installiert sind.

Für das Resort gibt es eine zentrale geschützte Ableseeinheit in den Öffentlichen Gebäuden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Installationen und den individuellen Apartmenttypen wird ein Ausstattungsstandard in ausreichender Anzahl in Bezug auf Lichtauslässe und Steckdosen/Schalter vorgesehen. Im Wohnbereich wird jeweils eine Steckdose mit USB A/C vorgesehen, in den Schlafzimmern 1 und 2 jeweils an beiden Seiten des Bettes und im Schlafzimmer 3 eine im mittleren Kopfteil.

Für die Schalter und Steckdosen wird ein Flächenprogramm eines Markenherstellers zum Einsatz kommen. Position und Farbe erfolgen nach Konzept des Resorts.

Die Wohnungen erhalten zusätzlich separate Stromkreise für Kochfeld, Kombiofen, Geschirrspüler und Kühlschrank.

5.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Wohnräume erfolgt über dekorative Aufbauleuchten, Pendelleuchten und Wandleuchten die individuell für das Projekt entworfen und hergestellt worden sind und mit modernen LED-Leuchtmitteln ausgestattet werden.

Die Bäder werden mit einer Grundbeleuchtung über eine Aufbauleuchte und eine Spiegelbeleuchtung im Waschtischmöbel ausgestattet.

Die Beleuchtung der Balkone und Terrassen sowie im Treppenhaus bleibt im Bestand.

5.7 Telekommunikation und Kabel-TV

Alle Apartments werden an das Resort eigene Netzwerk angeschlossen, welches mit einer zentralen, Resort eigenen Satellitenanlage verbunden ist.

In den Apartments werden mindestens zwei TV-Anschlüsse vorgesehen, jeweils ein Anschluss im Wohnzimmer und Schlafzimmer 1.

In den Wohnräumen ist ein Anschluss zur Telefonversorgung vorgesehen, für den Hotelbetrieb wird jedoch kein Telefon in den Apartments vorgehalten.

Im gesamten Resort steht ein Hotel Internes W-LAN zur Verfügung und jedes Apartment wurde mit einem eigenen Access Point ausgestattet.

6.0 Flure

Die Flure bleiben grundsätzlich wie im Bestand erhalten. Wand- und Deckenflächen werden auf Beschädigungen untersucht und fachgerecht ausgebessert und mit einer Dispersionsfarbe nach Farbkonzept des Resorts neu gestrichen. Der vorhandene Bodenbelag wird untersucht und beschädigte Stellen fachgerecht ausgebessert. Die Verteilerschrank im Erdgeschoss wird neu verkleidet.

7.0 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend des Konzepts eines Landschaftsarchitekten modern und zeitgemäß gestaltet. Dabei werden die Gegebenheiten des Bestands berücksichtigt. Die Beschilderung im Resort wird gemäß dem neuen Betreiber angepasst.

8.0 Allgemein

Der Schallschutz zwischen den Apartmenteinheiten sowie zu angrenzenden Fluren und Treppenhäusern wurde grundsätzlich entsprechend den Empfehlungen der beim Bau gültigen Vorschriften ausgeführt. Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache und/oder Musik als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart.

Da es sich bei der Gesamtanlage um eine Hotelnutzung und Sanierung im Bestand handelt, wurde kein Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes für die Umbaumaßnahmen erbracht.

Ein Vermoosen oder die Bildung von Grünbelag (wie z.B. Grünalgen) auf z.B. Balkon-, Terrassen oder Gehwegbelägen ist an verschatteten Standorten oft besonders ausgeprägt. Auch die algizide und fungizide Wirkung des Fassadenanstriches nimmt technisch bedingt über die Zeit ab, so dass auch hier Vermoosungen und Veralgungen auftreten können.

Dies stellt jedoch keinen Mangel dar und ist im Rahmen der regelmäßigen Pflege/Reinigung durch den Eigentümer oder Betreiber zu beseitigen.

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt der Gesamtanlage sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumluftechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen etc., sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen.