

Vorhabenbeschreibung

Kurparkresort Bad Kissingen - Hotel und Wohnen Am Kurgarten, Bad Kissingen

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurhaushotels Steigenberger in Bad Kissingen sollen ein neues Hotel im Standard 4 Sterne oder 4 Sterne S und ein Bereich für betreutes Wohnen mit ca. 51 barrierefreien Wohneinheiten in 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie flankierend Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren entstehen. Dabei beträgt die Geschossfläche für die Hotelnutzung ca. 10.450 m². Die Geschossfläche, die der betreuten Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. 6.000 m². Zusätzlich sind ca. 1.000 m² für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für dieses Gebiet ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Kissingen aufzustellen. Gemäß derzeitigem Planungsstand sind insgesamt ca. 120 bis 140 Zimmer geplant. Neben einem Restaurant, Tagungs- und Konferenzbereichen werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber auch Fitness-, Wellness- und Therapieangebote konzipiert. Verwaltungsräume für Hotel und Wohnen, Rezeption, das Restaurant und Wirtschaftsräume können im Erdgeschoss des Gebäudes platziert werden.

Die aus dem Vorgängerbau erhaltene Garage/Tiefgarage soll zum Teil zurückgebaut werden. Die Hülle des Untergeschosses soll erhalten werden, um unzulässige Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden. In diese Hülle soll ein neues Garagengebäude integriert werden. Die Ein-/Ausfahrt soll am Nordrand des Grundstücks an der Straße Am Kurgarten erfolgen. Nach erfolgtem Umbau werden dort ca. 150 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, davon ca. 10 mit E-Ladestationen ausgestattet, sowie ca. 40 Fahrradstellplätze, ebenfalls ausgestattet mit E-Ladestationen, zur Verfügung stehen. Die Hauptzufahrt für die Nutzer der Garage liegt am Nordrand des Plangebiets an der Straße Am Kurgarten. Die Garage soll vorwiegend den Hotelgästen, den Angestellten und den Nutzern des Wohn- und Pflegebereichs dienen. Da jedoch nicht mit einer Vollauslastung der Garage durch die vorgenannten Nutzer gerechnet wird, sollen die jeweils freien Stellplätze für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Im Bereich der Garage sind derzeit Haustechnikräume vorhanden, die ebenfalls umgebaut werden und dann für die haustechnische Versorgung der neuen Gebäude genutzt werden sollen.

Die vorhandene Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße soll für die Anlieferung und den Abtransport genutzt werden. Der Anlieferbereich wird vollständig eingehaust innerhalb des Garagengeschosses erfolgen. Die Betriebslogistik für Hotel und betreutes Wohnen ist wie folgt geplant:

Hotel:

6 x tägliche Anfahrten (nicht am Wochenende, am Wochenende lediglich 2 Anfahrten täglich) während der Tagzeit mit Klein-LKW, Sprinterklasse oder Kofferaufbau (3,5 – 7,5 to) die rückwärts in die Garage fahren und dort be- und entladen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Servicebetrieb der Stadt bzw. durch Fachfirmen, mehrfach wöchentlich, bei Vollauslastung ist folgende Frequenz geplant:

2 x wöchentlich Restmüll (Rollcontainer)

2 x wöchentlich Papier/Kartonagen (Rollcontainer)

1 x 14-tägig Verpackung und Glas (Rollcontainer und Mülltonnen)

1 x wöchentlich Speisereste (Mülltonnen)

Gemäß Abstimmung mit dem Servicebetrieb ist geplant, den Müll in den dafür vorgesehenen Räumen zu lagern, Servicebetrieb bzw. Entsorgungsfirmen holen den Müll aus den Lagerräumen an die Straße. Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich während der Tagzeit.

Betreutes Wohnen:

1 x wöchentlich öffentliche Müllentsorgung durch den Servicebetrieb über die Straße Am Kurgarten.

1 – 2 x tägliche Anfahrten (nicht am Wochenende) durch Klein-LKW, wie bei der Hotellogistik.

Die Vorhabenplanung sieht eine Begrünung der Decke des Garagengeschosses und der Flachdächer vor. Durch die Begrünung des Garagengeschosses soll zudem ein qualitätvoller Außenraum für die Hotelbesucher und Bewohner des Betreuten Wohnens entstehen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sieht die Vorhabenplanung im Innenhof neben der Begrünung eine größere Terrasse sowie einen Pool vor. Die Gestaltung der Außenanlagen wird durch Baumsetzungen

ergänzt. Eine gezielte Wegeführung im Innenhof verbindet den im Innenhof gelegenen Ausgang aus der Tiefgarage mit dem Hotel und der Wohnnutzung.

Die energetische Versorgung soll soweit technisch möglich, ausschließlich mittels regenerativer Energien erfolgen. Sämtliche Räume des Hotels und des „Advitahauses“ werden mit einer kontrollierten Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Grundlegender Gedanke von Investor und Betreiber des Projektes ist die Nachhaltigkeit sowohl bei Herstellung, als auch beim Betrieb des Gebäudes, mit dem Ziel einer entsprechenden Zertifizierung.

Das vorliegende Planungskonzept, das sich derzeit vorrangig mit der städtebaulichen und gestalterischen Einfügung des Projektes in die Umgebungsbebauung, sowie Aufnahme wesentlicher historischer Sichtbeziehungen in Bezug auf Kurgarten, Maxbrunnen, Regentenbau (Königsloge) und Erlöserkirche, beschäftigt, wurde bereits mit den Genehmigungsbehörden und insbesondere dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, dem Kreisheimatpfleger und ICOMOS vorabgestimmt und wurde von dort grundsätzlich positiv beurteilt.

Zur weiteren Qualifizierung des Entwurfs wurde in Abstimmung mit der Stadt Bad Kissingen und dem Landesamt für Denkmalpflege im Herbst 2020 ein konkurrierendes Verfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt. Wesentlicher Gesichtspunkt ist die Bewerbung der Stadt Bad Kissingen zur Aufnahme des Kurgebiets in das UNESCO-Welterbe. Aus dem Wettbewerb ist das Büro GKT Architekten, Würzburg, als Sieger hervorgegangen. Die Weitere Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aufbauend auf diesem Entwurf und den Überarbeitungsempfehlungen der Jury erfolgt.

Der Hotelbaukörper erhält ein Walmdach mit schiefergraue Metalleindeckung, so dass die erforderlichen technischen Anlagen komplett eingehaust sein werden. Das Dach des Betreuten Wohnens erhält in der Ansicht zum Kurpark eine vorbewitterte Titanzinkeindeckung, das rückwärtige Flachdach eine Dachbegrünung.

Aufgestellt:

Karlstadt, 10.12.2020, geändert 16. Juli 2021