

Vorhabenbeschreibung

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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurhaushotels Steigenberger in Bad Kissingen sollen gemäß Vereinbarung des bisherigen Grundstückseigentümers Freistaat Bayern und des Vorhabenträgers ein neues Hotel im Standard 4 Sterne oder 4 Sterne Superior und ein Bereich für betreutes Wohnen mit ca. 70 bis 80 barrierefreien Wohneinheiten in Form von 1-, 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie flankierend Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren entstehen. Dabei beträgt die Bruttogrundfläche für die Hotelnutzung ca. 10.400 m². Die Bruttogrundfläche für die angeschlossene Garage/Tiefgarage beträgt 5.500 m². Die Geschossfläche, die der betreuten Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. 5.600 m². Zusätzlich sind ca. 1.000 m² für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für dieses Projekt ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Kissingen derzeit in Aufstellung. Gemäß derzeitigem Planungsstand sind insgesamt ca. 136 Zimmer, Juniorsuiten und Suiten geplant.

Neben den gastronomischen Bereichen wie Restaurant, Bistro, Lobbybar und Außengastronomie sind Tagungs- und Konferenzbereichen und auch Fitness-, Wellness- und Therapiebereiche geplant.

Verwaltungsräume für das Hotel und die Rezeption, sowie Wirtschaftsräume, Lagerräume und sonstige Nebenflächen sind im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen. Im 1. und Teilbereichen des 2. Obergeschosses sind neben Hotelzimmern und Suiten, Flächen für therapeutische bzw. medizinische Anwendungen und das Fitnesscenter geplant. Von hier aus gibt es direkte Ausgänge auf die teilweise intensiv mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen, begrünte Decke der Garage auf der auch ein „Schwimmerbecken“ angeordnet ist. Auch vorgesehen sind hier aufenthalts- und Liegeflächen für die Hotelgäste.

In den weiteren Obergeschossen 3 und 4 sind ausschließlich Hotelzimmer und Suiten geplant.

Im 5. Obergeschoss befindet sich der Wellness- und Spa-Bereich, der sich teilweise über zwei Geschosse erstreckt, mit einem „Skypool“ der direkt zum Welterbe - Kurgarten Bad Kissingen - orientiert ist. Weiterhin befinden sich hier verschiedene Saunen, Wärmekabinen, Erlebnisduschen, Kneippbecken mit zugehörigen Ruheräumen, Liegeflächen und Aufenthaltsbereiche, auch auf den vorgelagerten ebenfalls zum Kurgarten hin orientierten Dachterrassen. Direkt an den Wellnessbereich angeschlossen, ist die erste Skybar Bad Kissingens, von wo aus direkte Sichtverbindungen zur Spielstätte des Kurorchesters und den umliegenden Gebäuden der Bäderarchitektur aus den beiden letzten Jahrhunderten, bestehen. Ebenfalls auf diesem Geschoss befinden sich noch 10 Hotelzimmer und Suiten.

Die aus dem Vorgängerbau erhaltene Garage/Tiefgarage soll zum größten 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. 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 wird an den Nordrand des Gebäudes an der Straße Am Kurgarten verlegt um den Fahrverkehr im Bereich des Kurgartens deutlich zu reduzieren. Die Garage soll vorwiegend den Hotelgästen und den Hotelangestellten zur Verfügung stehen. Eine geringe Anzahl von Stellplätzen wird den Nutzern des Wohn- und Pflegebereichs zugeteilt. 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 des neuen Gebäudes genutzt werden sollen. Die wesentlichen technischen Einrichtungen zur Versorgung des Gebäudes befinden sich jedoch im Technikgeschoss, das im Dachgeschoss des Hotels platziert ist.

Die vorhandene Zu- und Ausfahrt der Garage an der Prinzregentenstraße soll für die Anlieferung und den Abtransport genutzt werden. Der Anlieferbereich muss wegen des erforderlichen Schallschutzes vollständig eingehaust und innerhalb des Garagengebäudes vorgesehen werden. Die Betriebslogistik für das Hotel ist wie folgt geplant:

6 x tägliche Anfahrten (nicht am Wochenende, am Wochenende lediglich 2 Anfahrten täglich) während der Tagzeit mit Klein-LKW, Sprinterklasse oder Kofferaufbau (3,5 – 7,5/10 to) die rückwärts in die Garage fahren und dort be- und entladen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Servicebetrieb der Stadt bzw. durch Fachfirmen, mehrfach wöchentlich, bei Vollausslastung 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 qualitativvoller 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 werden mit einer kontrollierten Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Grundlegender Gedanke bei Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb des Objektes ist die Nachhaltigkeit, mit dem Ziel einer entsprechenden Zertifizierung.

Zur 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 war 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.

Die vorliegende Planung wurde bereits mit den Genehmigungsbehörden und insbesondere dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, dem Kreisheimatpfleger und ICOMOS/UNESCO vorabgestimmt und wurde von allen Beteiligten grundsätzlich positiv beurteilt, so dass nunmehr geplant ist den Bauantrag noch bis Ende des Jahres zur Genehmigung bei der Stadt Bad Kissingen einzureichen.

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 20. Oktober 2021

Architekt:
gez. Wagner

Vorhabenträger:
gez. Schöbel

Siegbert Wagner
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Neue Bahnhofstraße 4, 97753 Karlstadt

Siegfried Schöbel
Kurparkresort Bad Kissingen GmbH & Co. KG
Elsbethstraße 18, 04155 Leipzig