



DSP
baurmann.dürr
Architekten

MACHBARKEITSSTUDIE KURMITTELHAUS IN BAD KREUZNACH

Entwicklungserspektiven des Kurmittelhauses im
Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg



Im November 2021 erteilte die Stadt Bad Kreuznach der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Frequenzbringeranalyse für die Nachnutzung der Kurmittelhaus-Immobilie im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Ergänzt wurde die vorliegende Machbarkeitsstudie beauftragt, welche in Kooperation von Dirk Siebels Projektentwicklung, Karlsruhe, und dem Planungsbüro baurmann.dürr Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Karlsruhe, erstellt wurde.

In der Frequenzbringeranalyse wurden unterschiedliche Nutzungen unter anderem aus Sicht der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation sowie der Finanzierungsbedingungen bewertet. Die beiden Nutzungen mit der besten Gesamtbewertung werden in der vorliegenden Machbarkeitsstudie näher untersucht. Als Ergänzung der abstrakteren Frequenzbringeranalyse ist diese Studie stark auf die konkrete räumliche, bauliche und funktionale Situation bezogen. Anhand von Bestandsinformationen und sinnvollen Annahmen zur künftigen Nutzung wird die grundsätzliche Umsetzbarkeit geprüft, um Empfehlungen für die nächsten Schritte bereitzustellen.

Diese Machbarkeitsstudie dient der Vorbereitung kommunalpolitischer Entscheidungen in der Stadt Bad Kreuznach. Die Ergebnisse der Studie basieren u. a. auf mehreren Vor-Ort-Begehungen, planerischen Untersuchungen sowie Desktop-Recherchen. Die zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und ausgewertet. Konzeptionelle bzw. planerische Ansätze sind als unverbindliche Vorschläge zu verstehen und dienen innerhalb der Studie zur Plausibilitätsprüfung und / oder Illustration.

Die Studie unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur unter Angabe der Quelle zulässig.

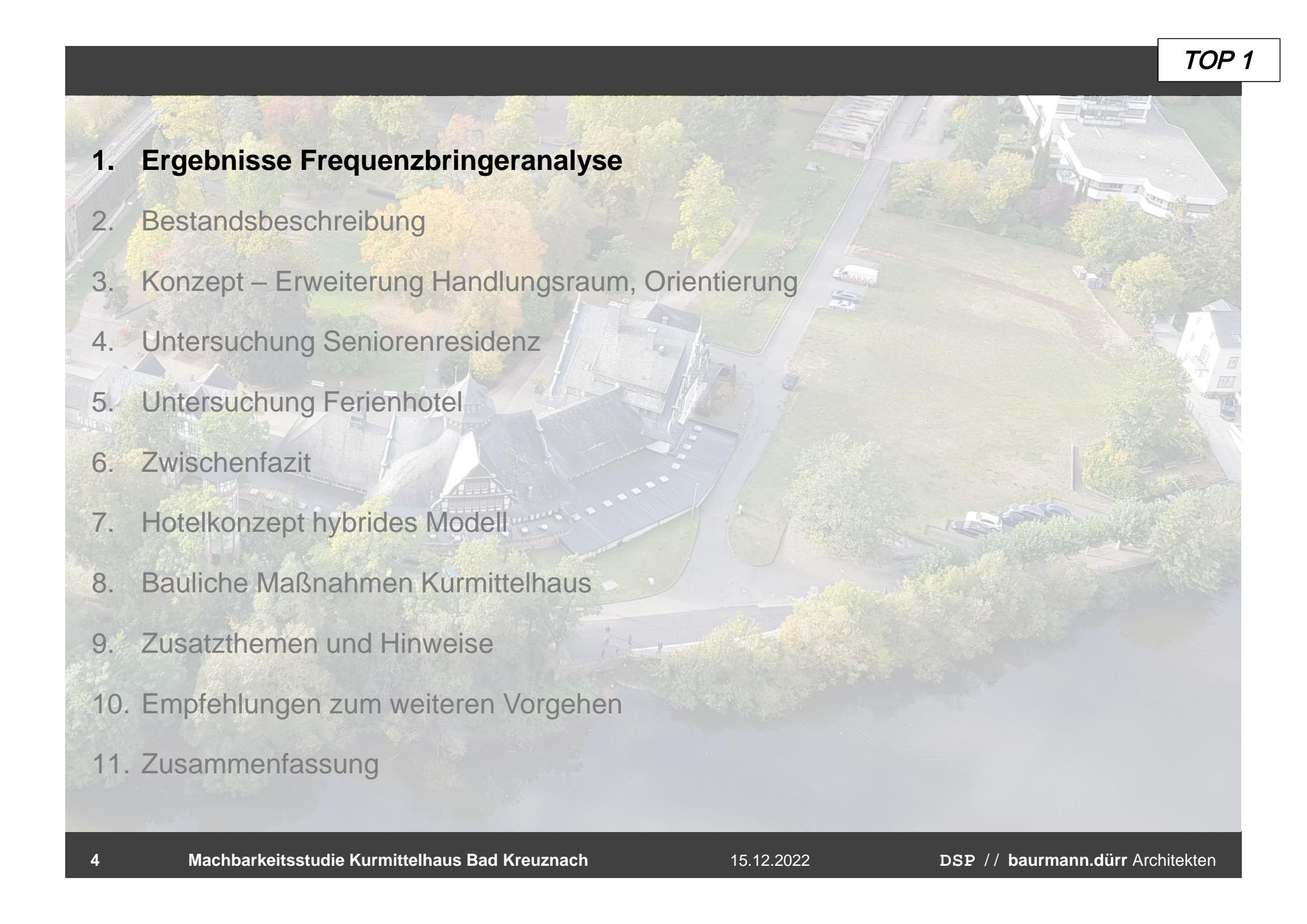
DSP

Dirk Siebels Projektentwicklung
Friedrich-Wolff-Straße 59
76133 Karlsruhe

baurmann.dürr
Architekten

baurmann.dürr Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
Hirschstraße 120
76137 Karlsruhe

1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse	4
2. Bestandsbeschreibung	7
3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung	22
4. Untersuchung Seniorenresidenz	27
5. Untersuchung Ferienhotel	39
6. Zwischenfazit	51
7. Hotelkonzept hybrides Modell	53
8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus	57
9. Zusatzthemen und Hinweise	60
10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	64
11. Zusammenfassung	68

- 
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, hat in einer Frequenzbringeranalyse unterschiedliche Nutzungen untersucht. Im Abschlussbericht vom April 2022 werden die Nutzungen zusammenfassend wie folgt bewertet:



Rang	Bereich	Segment	Eignung
1	Gesundheit & Pflege	Betreutes Wohnen (Seniorenresidenz)	1,3
2	Hotel & Beherbergung	Ferienhotel (hochklassig)	1,5
3	Gesundheit & Pflege	Pflegecampus	1,6
4	Gesundheit & Pflege	Pflegeheim	1,8
5	Hotel & Beherbergung	Serviced Apartments	1,9
6	Gesundheit & Pflege	Ärztehaus	2,3

In der Gesamtbewertung können v. a. Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit & Pflege als sehr gut bis gut geeignet bewertet werden. Ebenso ist eine Hotelnutzung im Feriensegment gut geeignet.

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Mikrolage und der architektonischen und repräsentativen Wirkung des Kurmittelhauses sind jeweils premiumorientierte Betreiberkonzepte als besonders adäquat für sowohl Standort als auch Objekt zu empfehlen. **Somit können zum einen eine Seniorenresidenz im Segment des Betreuten Wohnens, zum anderen ein hochklassiges Ferienhotel empfohlen werden.**

Beide Nutzungen können ihr Marketing auf der kurhistorischen Bedeutung und das Umfeld des Kurparks aufsetzen und in die Nutzung auch Gäste bzw. Bewohner einbeziehen (z. B. im gastronomischen Angebot).

Pflegerische Nutzungen können zudem das am Standort Bad Münster vorhandene Cluster im Pflege- und Gesundheitsbereich und die (kur)medizinische Kompetenz nutzen und selbst ergänzen, sodass daraus insgesamt ein Markenkern für den Standort Bad Münster entstehen kann.

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden somit folgende Nutzungen auf ihre grundsätzliche Umsetzbarkeit hin untersucht:

- **Seniorenresidenz (Premiumsegment des Betreuten Wohnens)**
- **Ferienhotel (hochklassig)**

Zunächst erfolgt eine Bestandsbeschreibung des historischen Kurmittelhauses und dessen Einbindung in den Kurbereich von Bad Münster am Stein-Ebernburg. Aufgrund der Nutzungsempfehlungen aus der Frequenzbringeranalyse wird das ursprüngliche Untersuchungsdesign verändert und um die Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbads als Standort für einen Neubau erweitert.

Auf die Beschreibung folgt die Untersuchung der Nutzungen Seniorenresidenz und Ferienhotel. Aufbauend auf überschlägige Funktions- und Raumprogramme wird eine räumliche Verteilung auf Altbau und Neubau vorgenommen, um die jeweilige Nutzung am konkreten Standort bewerten zu können. Nach einem Zwischenfazit erfolgt eine Rückkopplung mit der Frequenzbringeranalyse, um ein angepasstes Nutzungskonzept für die spezifische Situation des Kurmittelhauses vorzuschlagen (iteratives Verfahren).

Anschließend werden die grundsätzlich erforderlichen baulichen Maßnahmen am Kurmittelhaus aufgezeigt und Aspekte wie Nutzungsverträglichkeit, Drittverwendungsfähigkeit, Investitionsanreize etc. beleuchtet. In den Empfehlungen zum weiteren Vorgehen sind sinnvolle Maßnahmen bezogen auf den Makrostandort Bad Münster am Stein-Ebernburg und das Investorenauswahlverfahren für das Kurmittelhaus dargestellt.

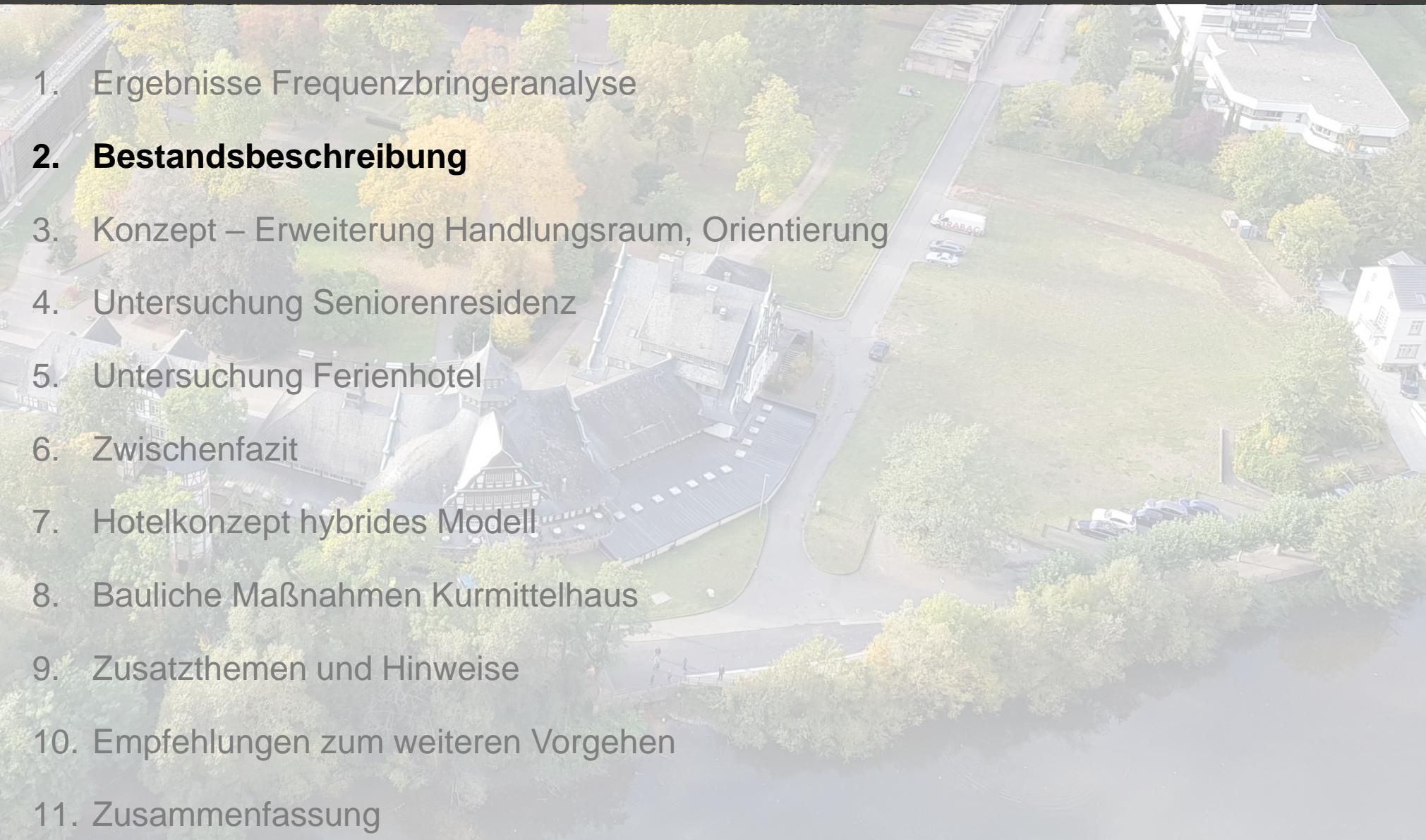
- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The image shows a large, modern building with a curved roof and a smaller, traditional-style building with a tiled roof. There are several trees with autumn-colored leaves, a paved walkway, and a parking lot with several cars. The background shows more buildings and a road.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. **Bestandsbeschreibung**
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung



Foto: Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, Matthias Luhn

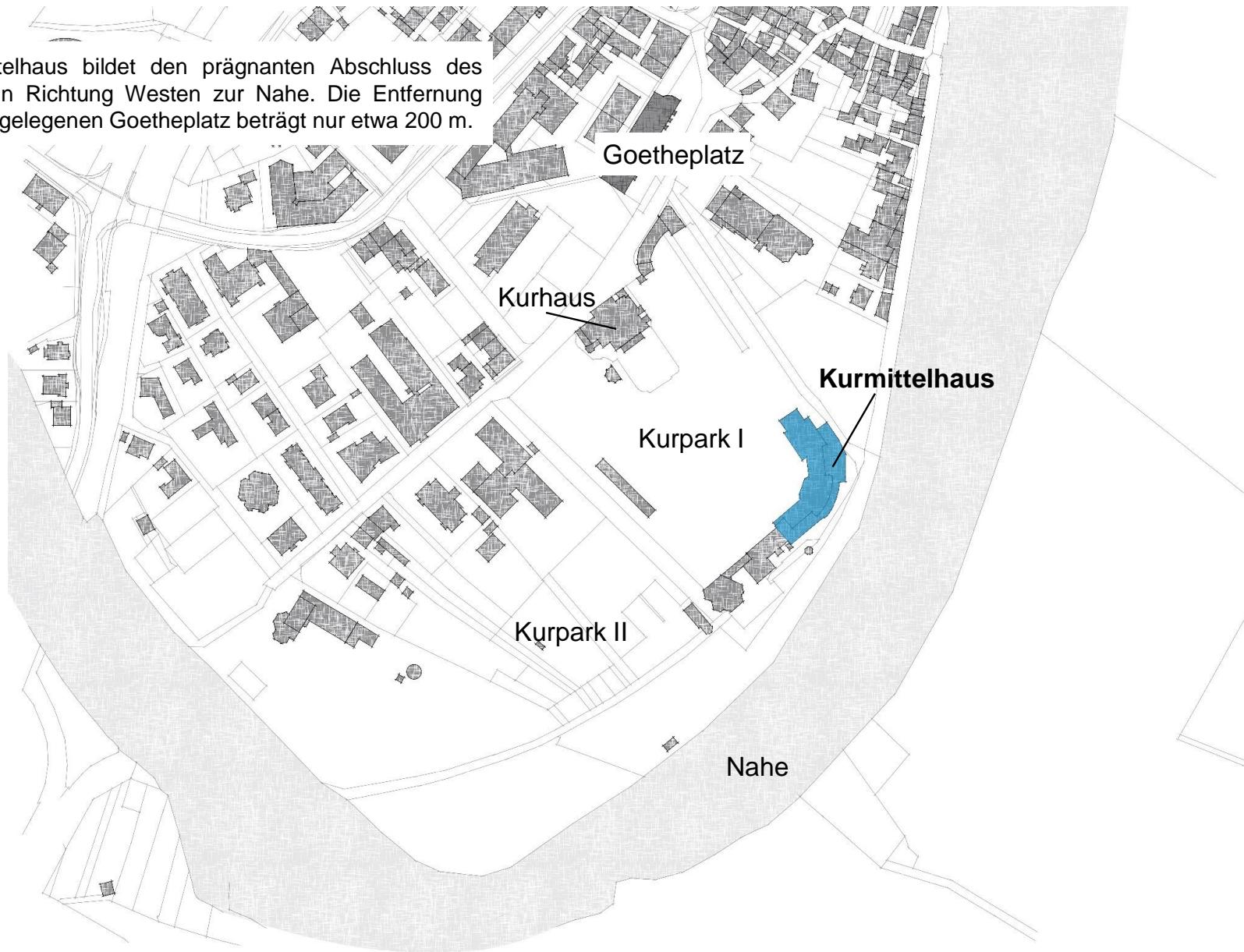


Der Kurbereich von Bad Münster am Stein-Ebernburg befindet sich zwischen Ortskern und Nahe. Auf dem Satellitenfoto sind die räumlich attraktive Lage am Nahebogen und die angrenzende Natur klar zu erkennen. Die attraktive Architektur des Kurmittelhauses und die beeindruckende Kulisse des Rheingrafensteins sind auf dem Foto auf der vorherigen Seite zu sehen.



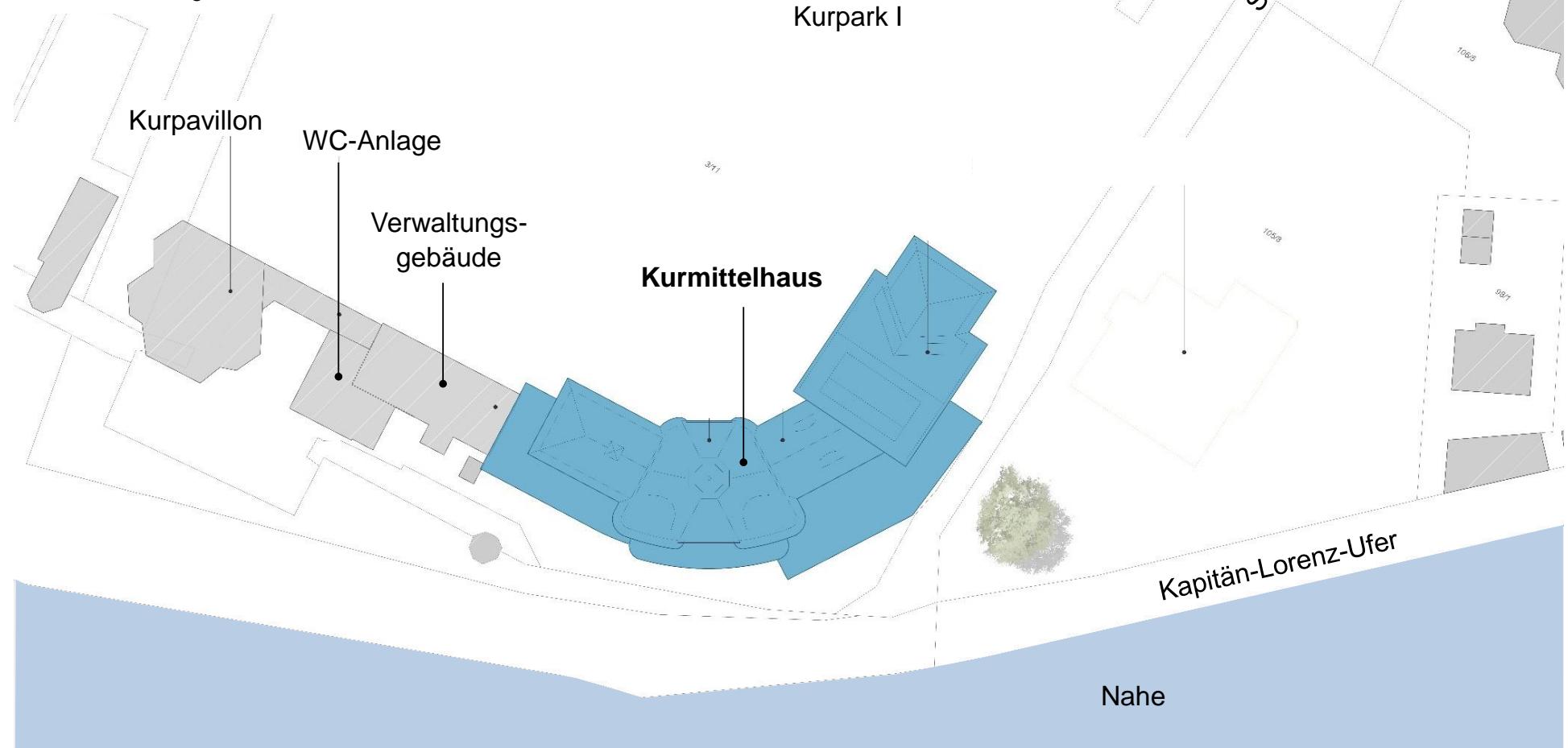
Quelle: Google Earth

Das Kurmittelhaus bildet den prägnanten Abschluss des Kurparks I in Richtung Westen zur Nahe. Die Entfernung zum zentral gelegenen Goetheplatz beträgt nur etwa 200 m.



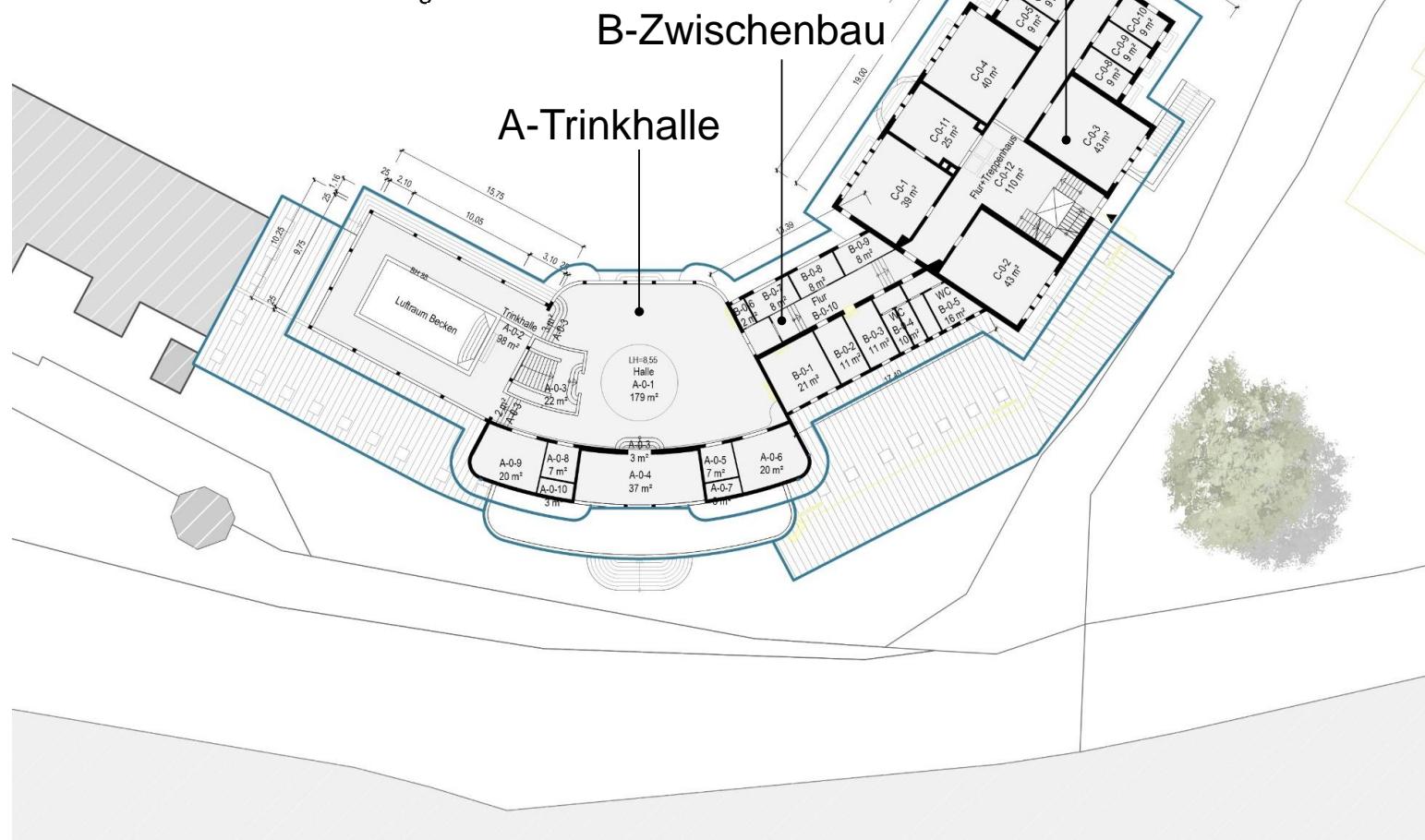
Quelle: baurmann.dürr

An das Kurmittelhaus grenzt das ebenfalls historische ehemalige Salinenverwaltungsgebäude an. In der Fortsetzung finden sich eine WC-Anlage und ein Kurpavillon aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zusammen stellen diese Gebäude eine deutliche Barriere zwischen Kurpark und Nahe dar und schotten diese beiden Bereiche nahezu vollständig voneinander ab.

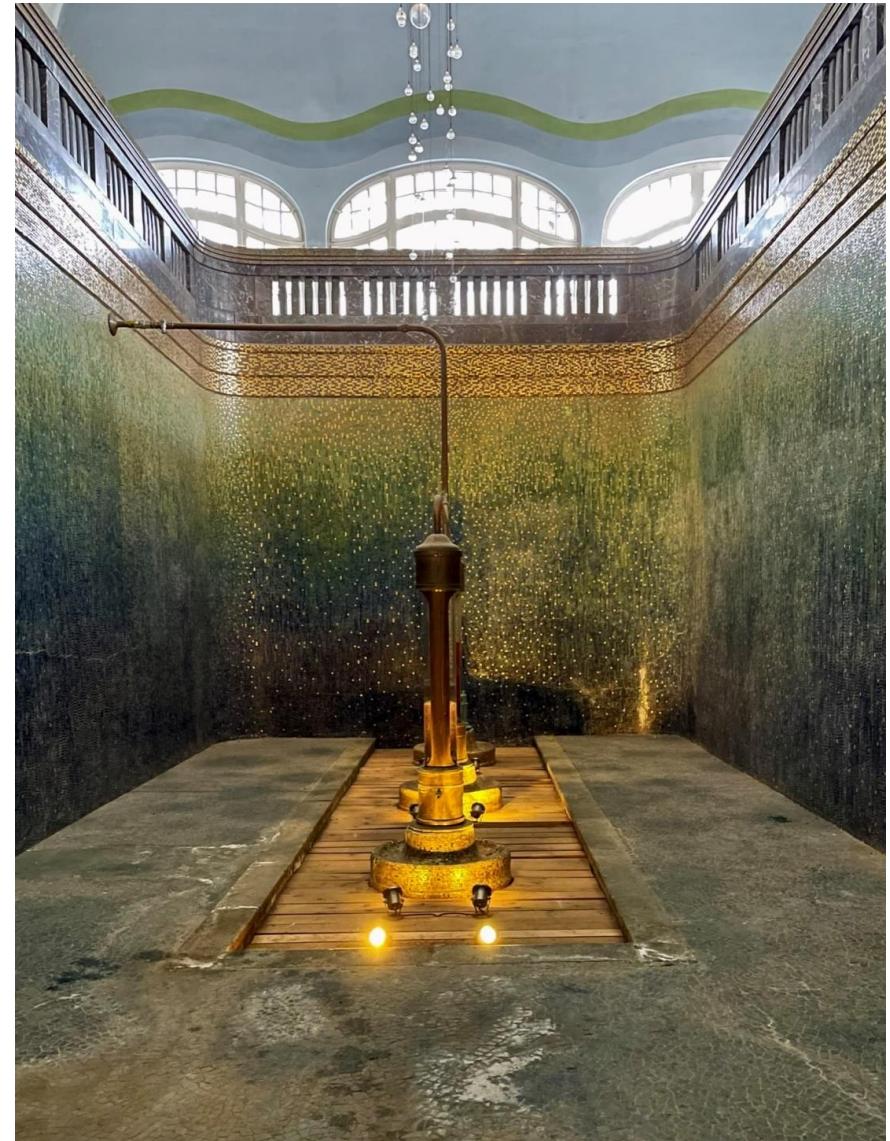
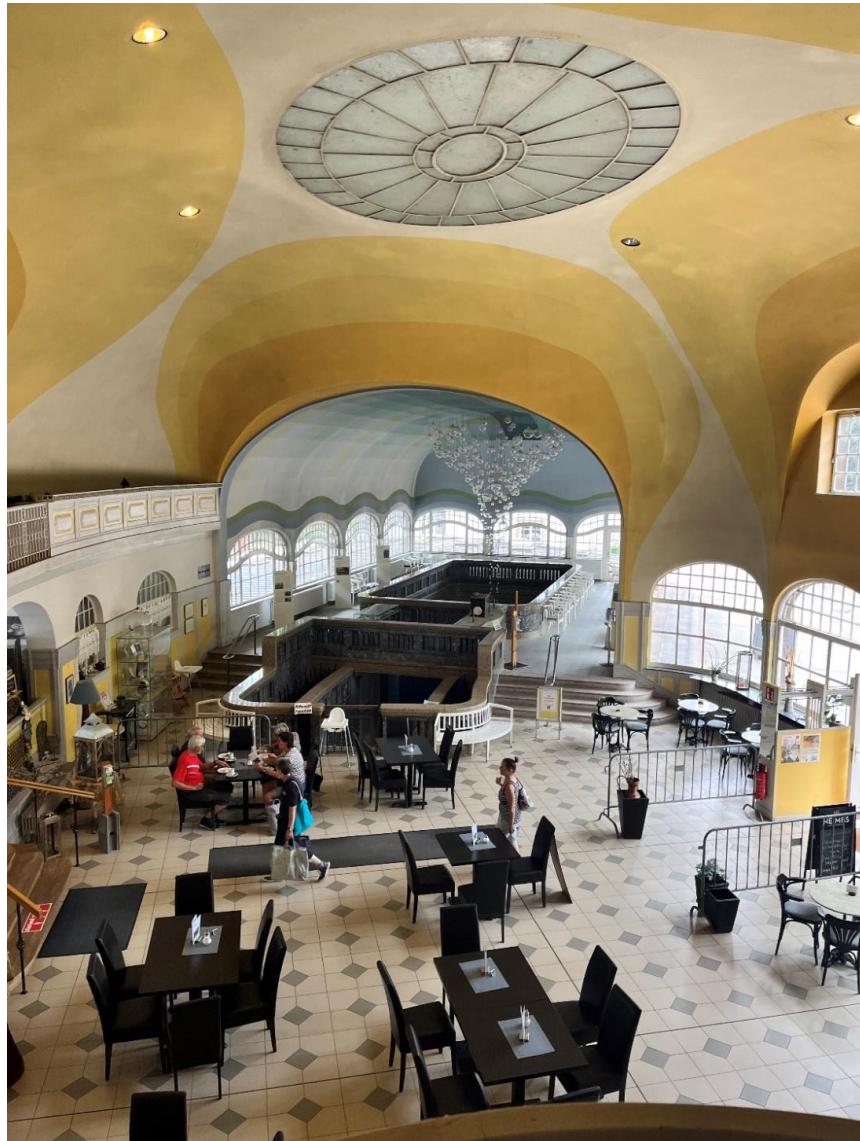


Das Kurmittelhaus ist in die drei Bereiche Trinkhalle (A), Zwischenbau (B) und Bäderhaus (C) gegliedert.

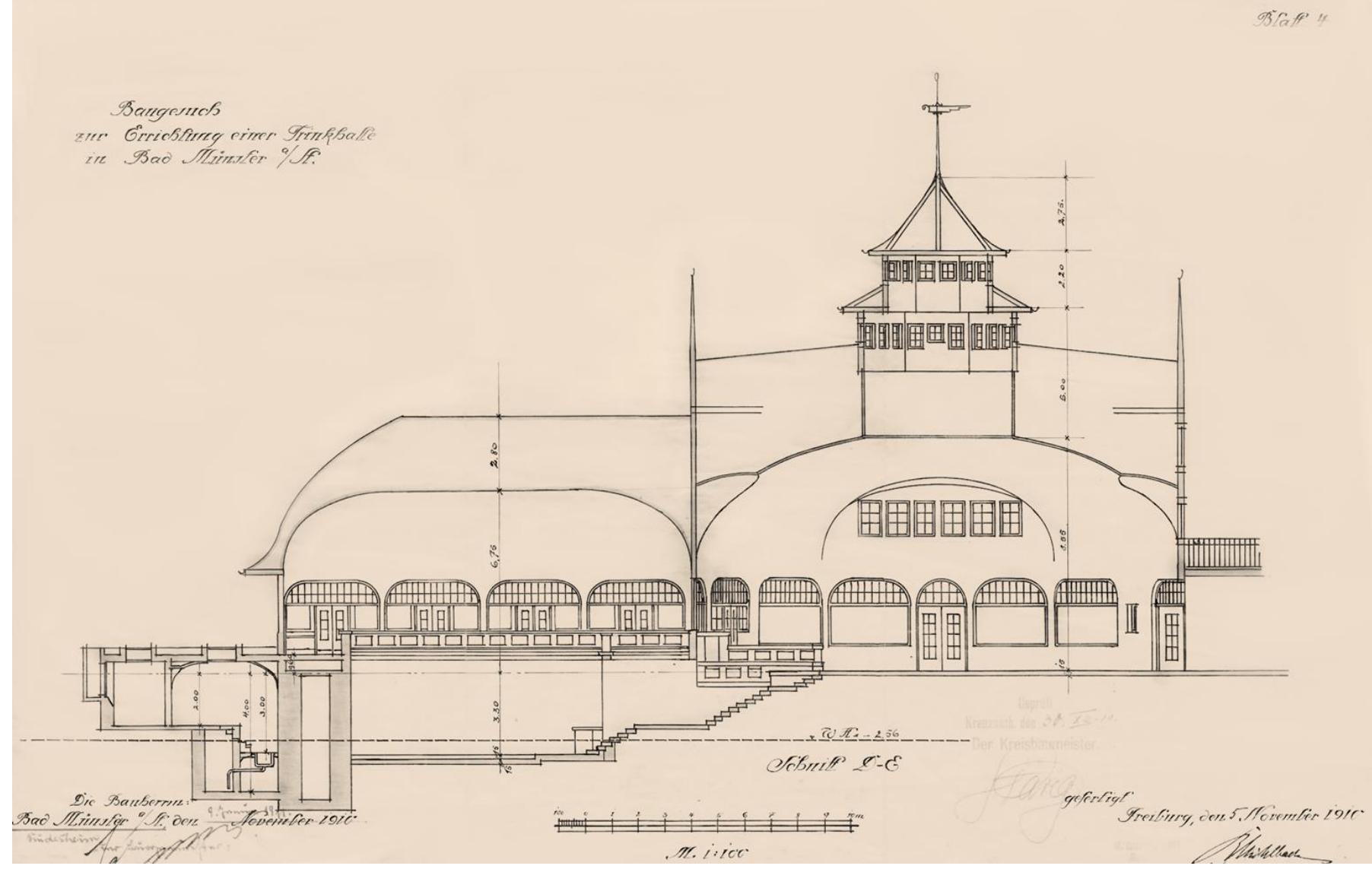
Anziehungspunkt ist die großzügige Trinkhalle im Erdgeschoss, von der aus eine Treppe nach unten in den eindrucksvollen Brunnenbereich führt. Im Bäderhaus befindet sich neben einem Treppenhaus über alle Ebenen unter anderem mehrere ca. 40 m² große Räume.



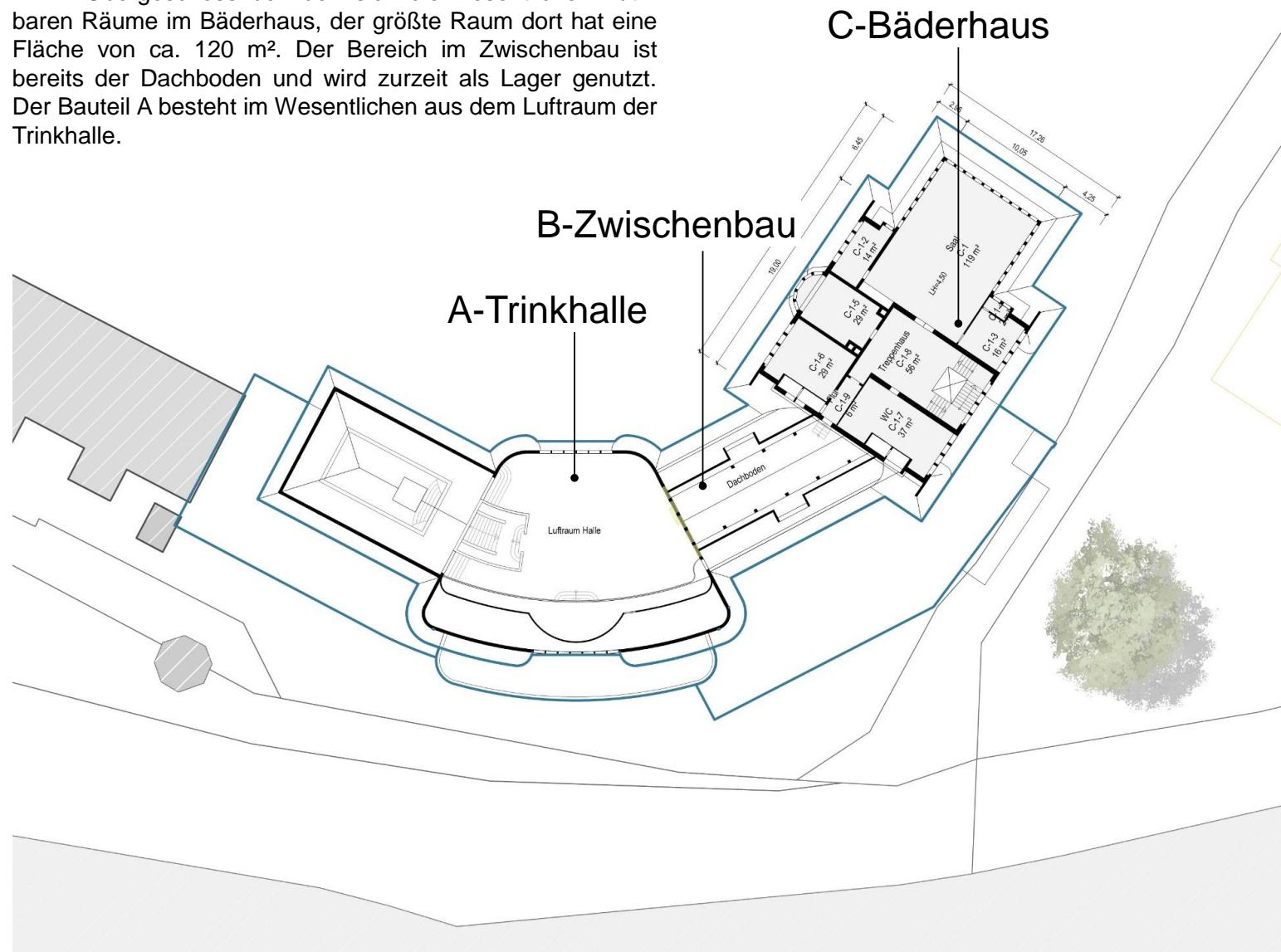
Raum	Fläche	Art
A-0-1	179 m ²	NUF
A-0-2	98 m ²	NUF
A-0-3	30 m ²	VF
A-0-4	37 m ²	NUF
A-0-5	7 m ²	NUF
A-0-6	20 m ²	NUF
A-0-7	3 m ²	NUF
A-0-8	7 m ²	NUF
A-0-9	20 m ²	NUF
A-0-10	3 m ²	NUF
B-0-1	21 m ²	NUF
B-0-2	11 m ²	NUF
B-0-3	11 m ²	NUF
B-0-4	10 m ²	NUF
B-0-5	16 m ²	NUF
B-0-6	2 m ²	NUF
B-0-7	8 m ²	NUF
B-0-8	8 m ²	NUF
B-0-9	8 m ²	NUF
B-0-10	30 m ²	VF
C-0-1	39 m ²	NUF
C-0-2	43 m ²	NUF
C-0-3	43 m ²	NUF
C-0-4	40 m ²	NUF
C-0-5	9 m ²	NUF
C-0-6	9 m ²	NUF
C-0-7	9 m ²	NUF
C-0-8	9 m ²	NUF
C-0-9	9 m ²	NUF
C-0-10	9 m ²	NUF
C-0-11	25 m ²	NUF
C-0-12	110 m ²	VF
883 m²		



Fotos: DSP / baurmann.dürr Architekten



Im 1. Obergeschoss befinden sich die wesentlichen nutzbaren Räume im Bäderhaus, der größte Raum dort hat eine Fläche von ca. 120 m². Der Bereich im Zwischenbau ist bereits der Dachboden und wird zurzeit als Lager genutzt. Der Bauteil A besteht im Wesentlichen aus dem Luftraum der Trinkhalle.

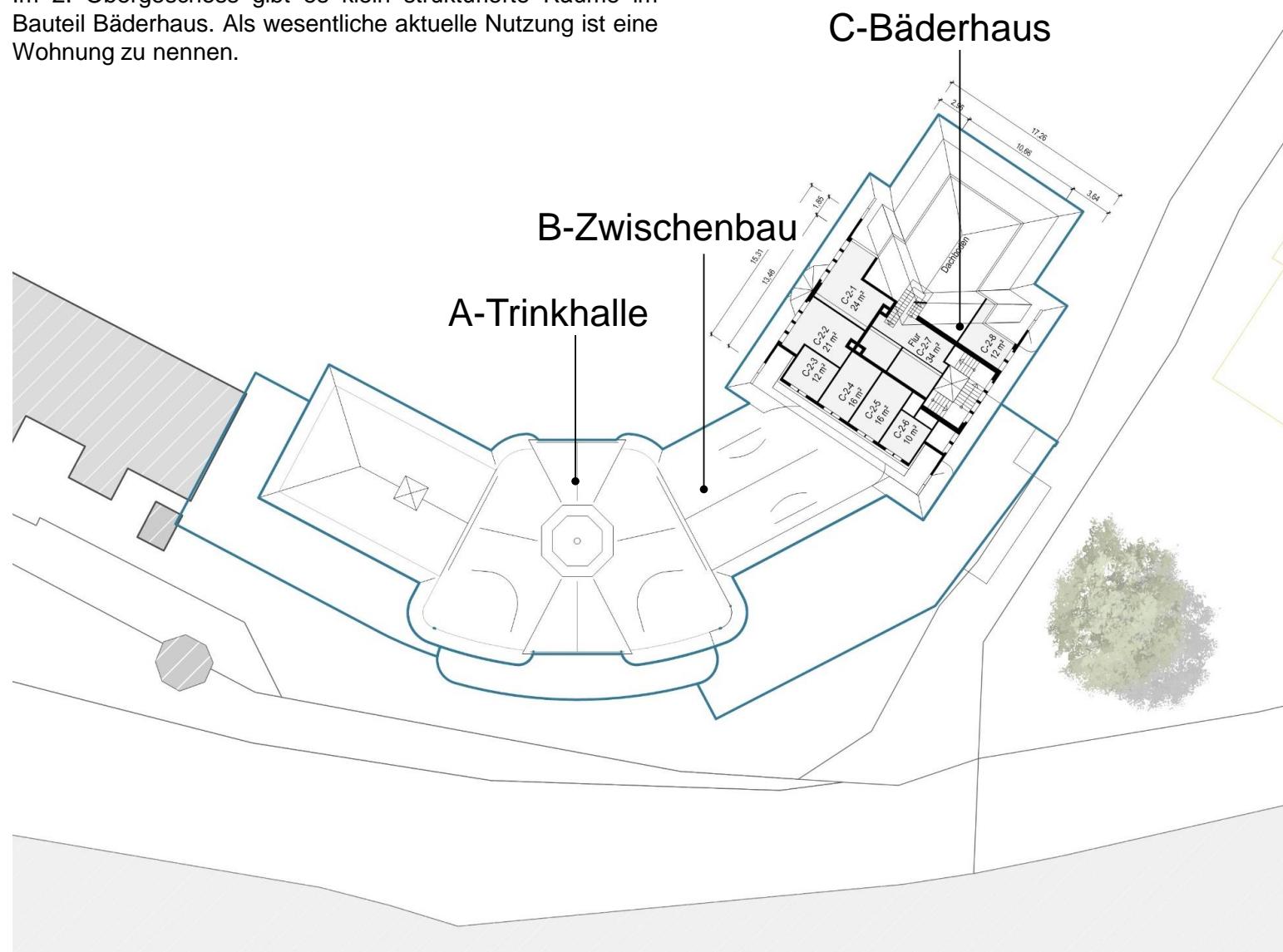


Raum	Fläche	Art
C-1-1	119 m ²	NUF
C-1-2	14 m ²	NUF
C-1-3	16 m ²	NUF
C-1-4	2 m ²	NUF
C-1-5	29 m ²	NUF
C-1-6	29 m ²	NUF
C-1-7	37 m ²	NUF
C-1-8	56 m ²	VF
C-1-9	6 m ²	VF
308 m²		



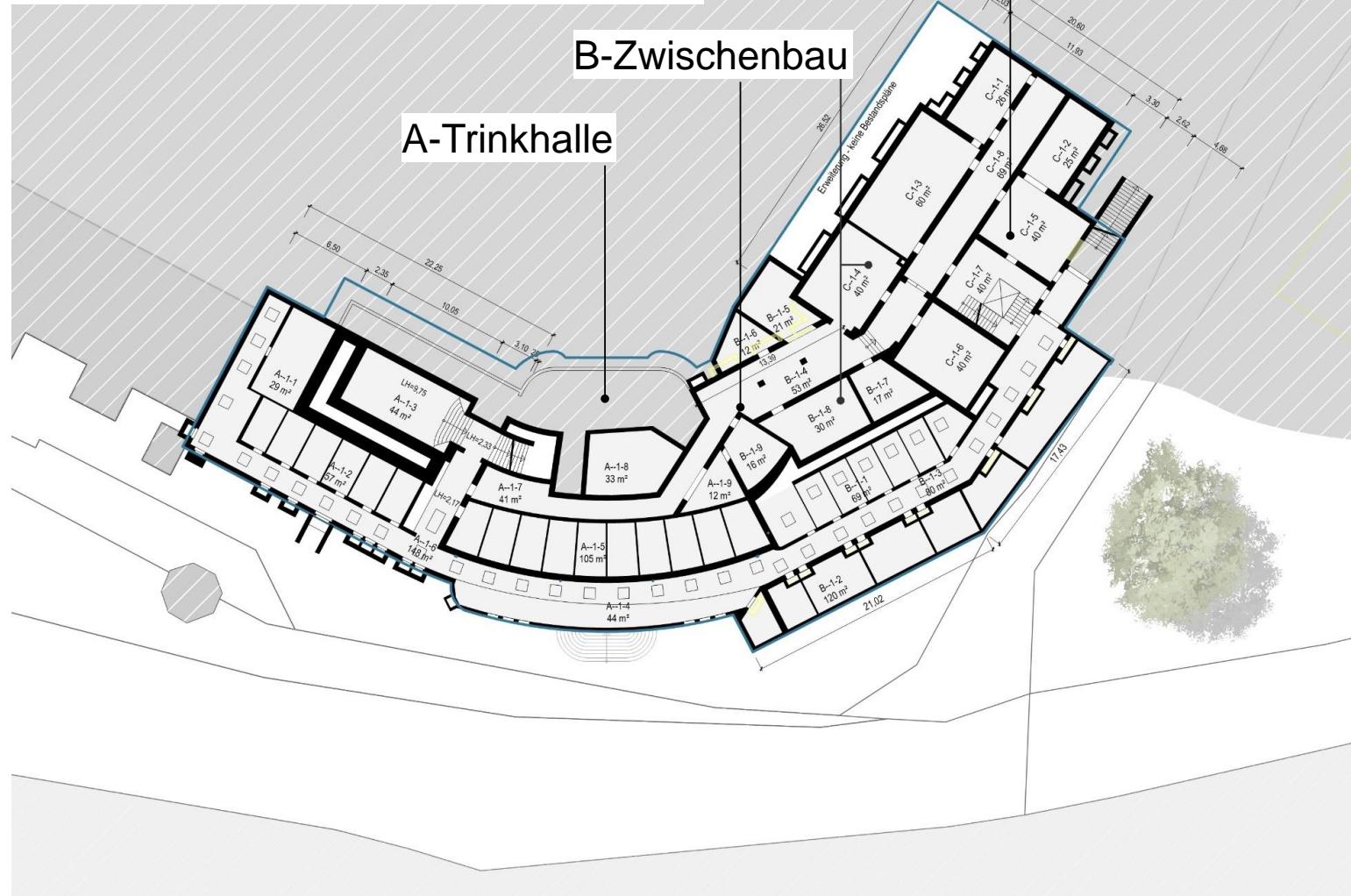
Fotos: DSP / baurmann.dürr Architekten

Im 2. Obergeschoss gibt es klein strukturierte Räume im Bauteil Bäderhaus. Als wesentliche aktuelle Nutzung ist eine Wohnung zu nennen.



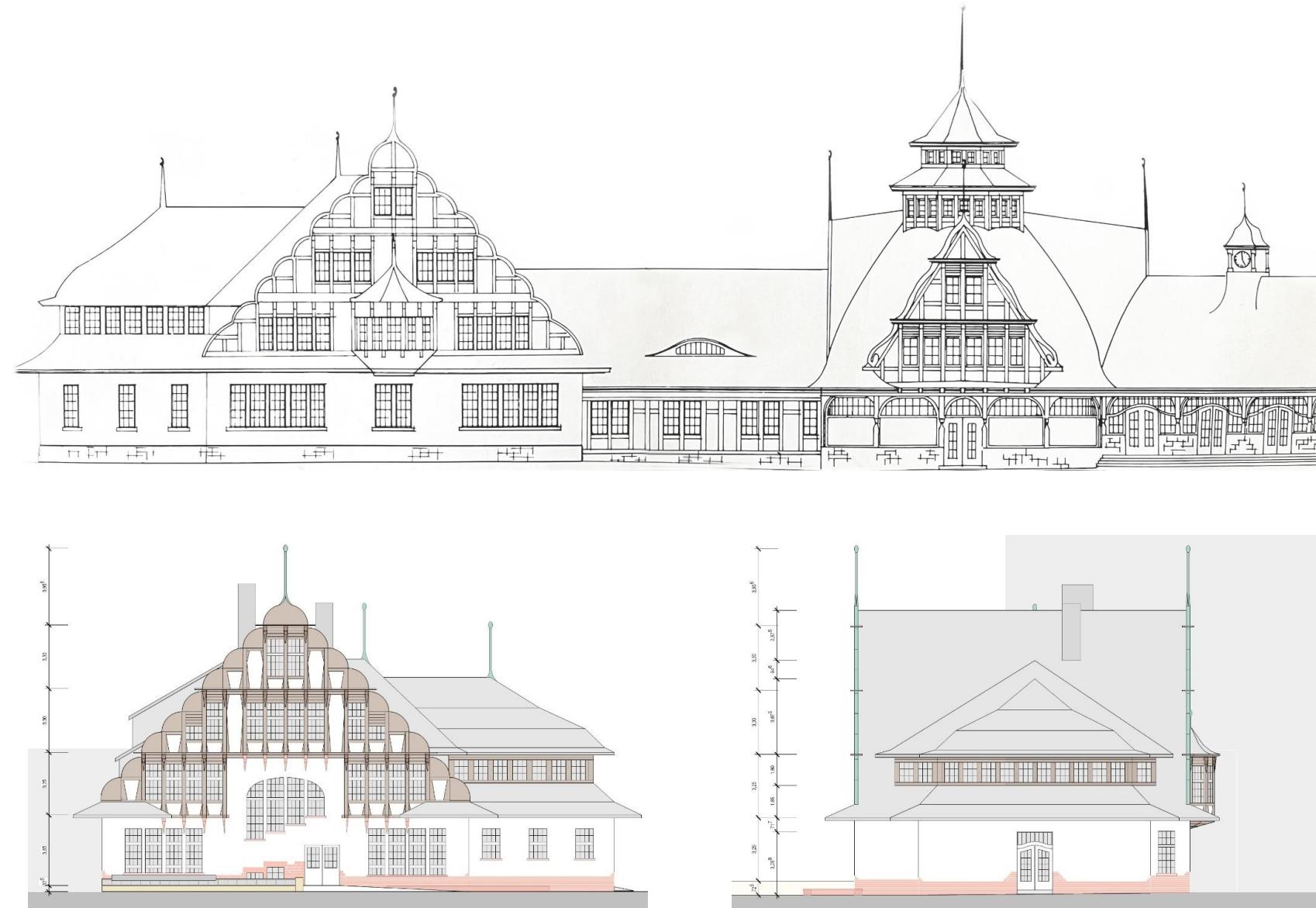
Raum	Fläche	Art
C-2-1	24 m ²	NUF
C-2-2	21 m ²	NUF
C-2-3	12 m ²	NUF
C-2-4	16 m ²	NUF
C-2-5	16 m ²	NUF
C-2-6	10 m ²	NUF
C-2-7	34 m ²	VF
C-2-8	12 m ²	NUF
145 m²		

Das Untergeschoss beherbergt neben dem Brunnenbereich in weiten Teilen Technikräume sowie klein strukturierte Behandlungsräume. Nicht für alle Bereiche existieren Bestandspläne.



Raum	Fläche	Art
A--1-1	29 m ²	NUF
A--1-2	57 m ²	NUF
A--1-3	44 m ²	NUF
A--1-4	44 m ²	NUF
A--1-5	105 m ²	NUF
A--1-6	148 m ²	VF
A--1-7	41 m ²	VF
A--1-8	33 m ²	TF
A--1-8	12 m ²	TF
B--1-1	69 m ²	NUF
B--1-2	120 m ²	NUF
B--1-3	80 m ²	VF
B--1-4	53 m ²	VF
B--1-5	21 m ²	TF
B--1-6	12 m ²	TF
B--1-7	17 m ²	TF
B--1-8	30 m ²	TF
B--1-9	16 m ²	TF
C--1-1	26 m ²	NUF
C--1-2	25 m ²	NUF
C--1-3	60 m ²	NUF
C--1-4	40 m ²	NUF
C--1-5	40 m ²	NUF
C--1-6	40 m ²	NUF
C--1-7	40 m ²	VF
C--1-8	69 m ²	VF
1.271 m²		





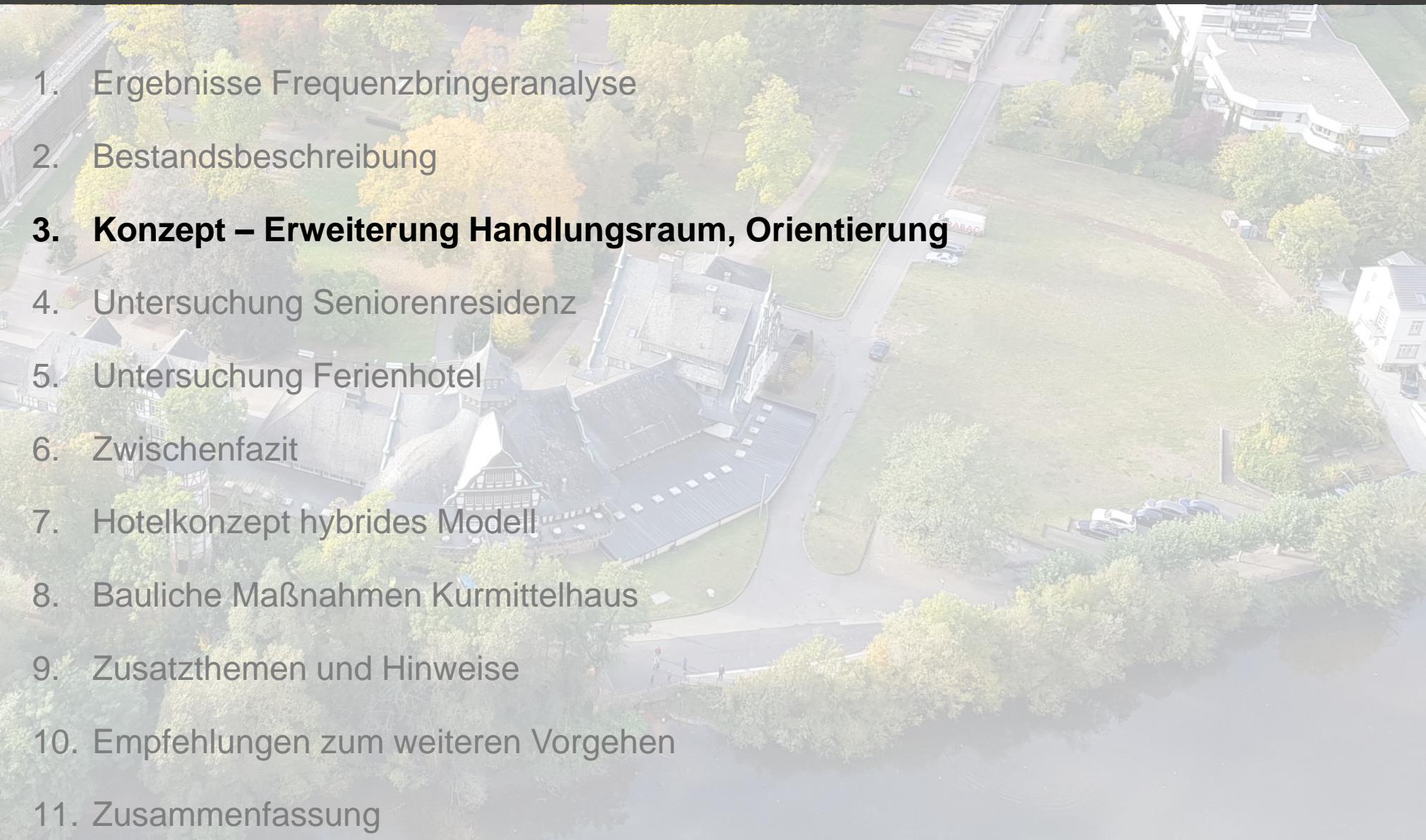
Die Flächen wurden anhand der im Rahmen dieser Studie nachgezeichneten Bestandspläne ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft (soweit zugänglich). Bezuglich des Untergeschosses ist auf in kleineren Teilen unvollständige Bestandspläne hinzuweisen; angesichts der noch offenen grundsätzlichen Fragen bezüglich der Salinentechnik ist diese Unschärfe in der aktuellen Phase jedoch vernachlässigbar.

Es wurde eine **Nettoraumfläche** über alle Ebenen von **ca. 2.600 m²** ermittelt, davon in den **aufgehenden Geschossen** **ca. 1.350 m²**. Diese Angabe bezieht sich auf die nutzbare Fläche der Innenräume. Bezogen auf die Außenmaße des Gebäudes – also inklusive der Wände etc. – wurde eine **Brutto-Grundfläche (BGF)** von **ca. 3.250 m²** ermittelt, davon **ca. 1.550 m² oberirdisch**.

Die größte wirtschaftlich interessante Nutzfläche findet sich erwartungsgemäß im Erdgeschoss, in welchem vor allem die Trinkhalle und die attraktiv geschnittenen Räume des Bäderhauses mit jeweils ca. 40 m² hervorzuheben sind. Im 1. Obergeschoss finden sich wirtschaftlich interessante Flächen ausschließlich im Bäderhaus. Einige kleinstrukturierte Flächen finden sich noch im 2. Obergeschoss des Bäderhauses, wobei die aufgrund der Lage und Struktur eher für Randnutzungen geeignet erscheinen. Dachbodenräume wurden in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die größte Gesamtfläche bietet das Untergeschoss. Ein erheblicher Teil wird bisher für die Salinentechnik genutzt. Zurzeit ist jedoch unklar, welche Bereiche der äußerst umfangreichen technischen Anlagen künftig für die Salinentechnik erforderlich sind. Diesbezüglich empfiehlt sich eine technische Bestandsaufnahme und Grobkonzeption der künftigen Salinennutzung.

Gebäudeteil	Ebene	NRF (Nettoraumfläche nach DIN 277) ca. m ²	BGF (Brutto-Grundfläche nach DIN 277) ca. m ²
A-Trinkhalle	EG	404	433
A-Trinkhalle	UG	513	696
B-Zwischenbau	EG	125	142
B-Zwischenbau	UG	418	460
C-Bäderhaus	EG	354	413
C-Bäderhaus	1.OG	308	365
C-Bäderhaus	2.OG	145	183
C-Bäderhaus	UG	340	563
Summe		2.607	3.255
Erdgeschoss gesamt	EG	883	988
1. Obergeschoss gesamt	1.OG	308	365
2. Obergeschoss gesamt	2.OG	145	183
Summe oberirdisch		1.336	1.536
Untergeschoss gesamt	UG	1.271	1.719

- 
- The background of the slide is a grayscale aerial photograph of a park and several buildings. In the center-left, there is a large, multi-story building with a dark roof and light-colored walls, possibly a hotel or residential complex. To its left is a traditional-style building with a gabled roof. The park area is filled with green trees and lawns. In the top right, there is a modern building with a curved roof and large windows. The overall scene is a mix of urban architecture and natural green space.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 - 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung**
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung



Die Bestandsaufnahme in Kombination mit wirtschaftlichen Betrachtungen hat früh zu der Erkenntnis geführt, dass das Kurmittelhaus allein wirtschaftlich nicht tragfähig saniert und betrieben werden kann. Die wirtschaftlich interessante Fläche ist relativ gering (oberirdisch ca. 1.350 m² Nutzfläche), die räumliche Struktur ist äußerst spezifisch und die Sanierungskosten sind als sehr hoch einzustufen. Eine erfolgreiche Vermarktung nur des Kurmittelhauses allein unter Wahrung der Ziele wie Sanierung / dauerhafter Erhalt und Frequenzbringerfunktion kann ausgeschlossen werden.

Daher wird für ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept der Handlungsräum um die **Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbads** erweitert (vgl. auch GMA Frequenzbringeranalyse).



Für die Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbads wurde eine überschlägige Ausnutzungsuntersuchung mit folgenden Annahmen vorgenommen:

- Grundstück ca. 4.000 m²
- 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
- GRZ 0,4 und GFZ 1,2

Daraus ergibt sich folgende bauliche Ausnutzung (abgerundet):

- **Grundfläche oberirdisch ca. 5.500 m²**
- **zuzüglich Untergeschoss**

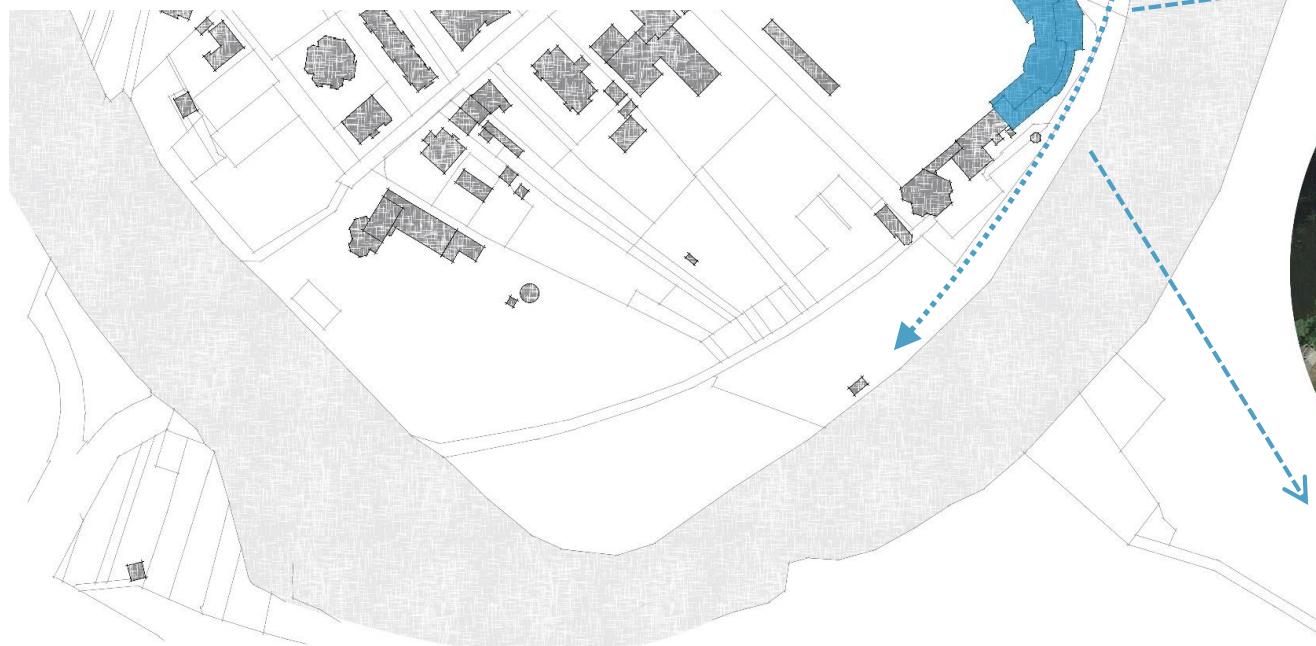
In der Skizze rechts ist zur Überprüfung eine mögliche bauliche Struktur dargestellt. Diese Struktur berücksichtigt bereits die Anforderungen der Nutzungsempfehlungen aus der Frequenzerinneranalyse (Seniorenresidenz und Ferienhotel). Im Rahmen einer künftigen Projektentwicklung kann dieser Ansatz bei Bedarf weiter ausgearbeitet werden.



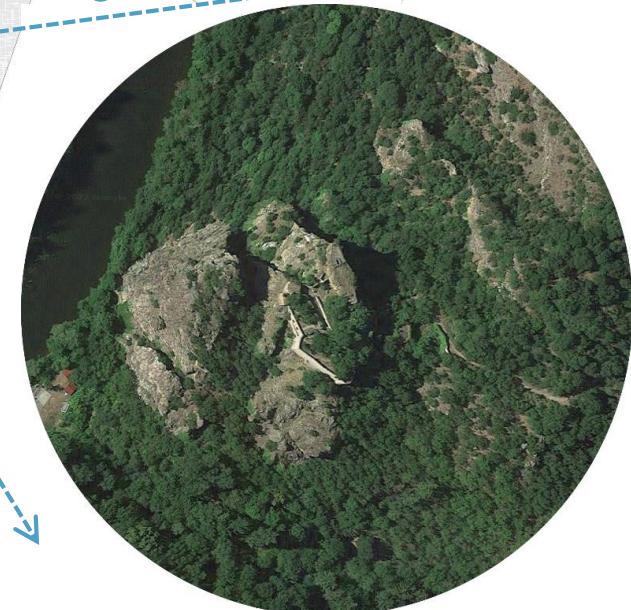
Weiterhin wurden Überlegungen zur möglichen Beziehung von Kurmittelhaus und Neubau angestellt und ein räumliches Konzept entwickelt.

Bisher ist das Kurmittelhaus nahezu ausschließlich auf den Kurpark I orientiert. Bei Bebauung der Freifläche ist eine **Orientierung mindestens auch in Richtung Neubau** erforderlich.

Vor allem aber erfahren außergewöhnlich attraktive Elemente der Umgebung bisher nur die Rückseite des Kurmittelhauses: die Natur mit der Nahe und den Felsformationen wie dem Rheingrafenstein. Daher wird vorgeschlagen, durch funktionale **Ausrichtung** und ausgewogene bauliche Maßnahmen das Kurmittelhaus **auch in Richtung Nahe** zu orientieren.



Orientierung zur Natur

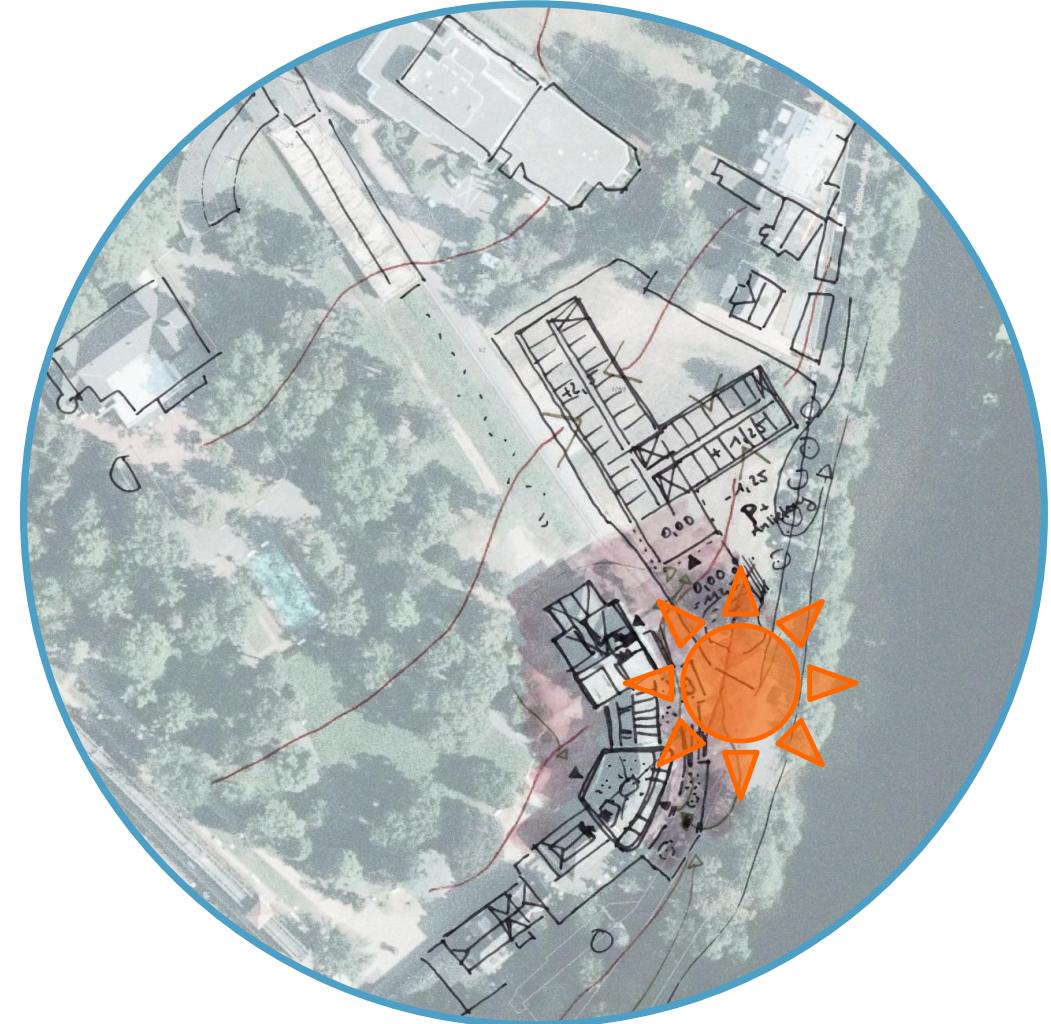


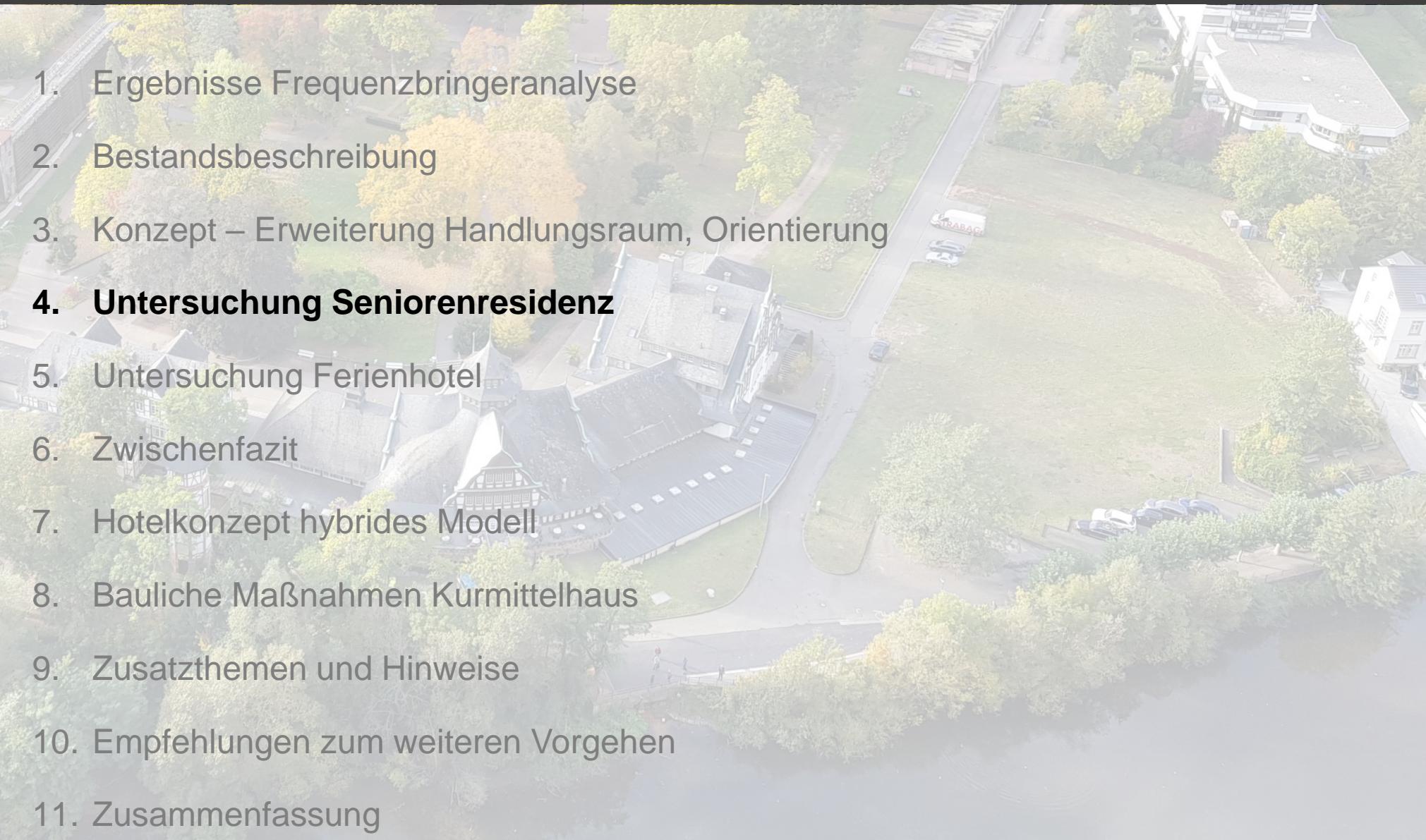
Zwischen der Naheseite des Kurmittelhauses und dem Neubau wird für diese Studie ein **Platz als Scharnier** der beiden Gebäude aufgespannt. Von diesem Platz aus ist der Haupteingang des Neubaus erreichbar, ebenso findet hier der Übergang von Altbau zu Neubau statt.

Der Platz bietet als **Erlebnis** die **Nahe** und den **Rheingrafenstein** auf der einen Seite und das Kurmittelhaus mit Durchblick zum Kurpark auf der anderen Seite. Auf diese Weise wird eine Adresse und **einladende Geste** für die Besucher geschaffen.

Die baulichen Voraussetzungen des Kurmittelhauses für diese räumliche Konstellation sind hervorragend, da insbesondere der Giebel des Bäderhauses zu dem Platz hin ausgesprochen repräsentativ ist.

Das an dieser Stelle erhabene Untergeschoss dient hier als Basis für eine Terrasse (historischer Teil) und wird in Teilen rückgebaut (nicht-bauzeitliche Anbauten). Auf diese Weise wird die bisher abschottende Wirkung des Untergeschosses aufgehoben. In Kombination mit der Freiflächengestaltung wird hier auch eine Rampe für den barrierefreien Zugang zur Terrasse geschaffen.



- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The park features a large green lawn, a paved walkway, and several mature trees. In the background, there are several buildings, including a prominent white, multi-story structure and a traditional building with a red roof. A river or stream flows through the bottom right corner of the image.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 - 4. Untersuchung Seniorenresidenz**
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

In Anknüpfung an die Ergebnisse der Frequenzbringeranalyse werden im Folgenden die beiden vorrangig empfohlenen Nutzungen untersucht. Es wird jeweils ein überschlägiges Raumprogramm erstellt, um dann eine Verteilung der Räume auf Altbau und Neubau vorzunehmen.

In der Grundfunktion handelt es sich bei einer **Seniorenresidenz** um eine Form des Betreuten Wohnens, also um abgeschlossene Wohnungen mit ergänzenden Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten. Für die Positionierung im **Premiumsegment des Betreuten Wohnens** sind diverse Zusatzmerkmale üblich:

- **größere, zum Teil luxuriös ausgestattete Privaträume**, in der Regel mit Balkon oder Terrasse
- **Zusatzausstattung** zur gemeinsamen Nutzung (z. B. Schwimmbad, Fitnessstudio, Sauna, Bibliotheken)
- **anspruchsvolle Freizeitangebote** aus den Bereichen Wellness / Sport / Kultur (z. B. Gymnastikkurse, Tanzunterricht, Ausflüge)

Die genaue Ausformulierung richtet sich nach dem jeweiligen Betreiber einer Seniorenresidenz und kann somit erst im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung abgestimmt werden. Zur Beurteilung des Nutzungsvorschlags in Bezug auf das Kurmittelhaus und die benachbarte Freifläche wird in dieser Studie daher ein **exemplarisches Raumprogramm** aufgestellt (siehe Folgeseite). Ausgeschlossen ist die vollstationäre Pflege, da diese nicht zum regelmäßigen Bestandteil von Seniorenresidenzen gehört.

Betreutes Wohnen / Seniorenresidenz - Objektanforderungen	
Größe	Mindestgröße rd. 30 Einheiten (bei Pflegeheimanschluss), rd. 50-80 Einheiten (solitär)
Konzept	diversifiziertes Konzept: Verknüpftes Wohn-, Betreuungs- und Pflegekonzept (auch teilstationäre und ambulante Pflegeangebote)
Wohnung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>min. 1 Stellplatz pro 3 Wohnungen</p> <p>barrierefrei; gute Schalldämmung; Balkone/Terrassen; Tageslichtbad</p> </div> <div>  ca. 0,8 Stellplätze pro Wohnung + ggf. TG  größere Wohnfläche; zusätzlich Badewanne und separates WC </div> </div>
Gebäude	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Gemeinschaftsflächen: min. verschiedene Räume mit Aufenthaltsqualität</p> </div> <div>  zusätzlich Komfortangebote (z. B. Café, Wellnessbereich) </div> </div>
Gartenanlage	
Betrieb, Services	Betreiber: professioneller Betreiber, Zertifizierung, idealerweise Pflegeheimanschluss Services: Kiosk, Restaurant, Hausmeister-/ Handwerker-/ Einkaufservice, Freizeitangebote

 Seniorenresidenz

Quelle: 

Raumprogramm exemplarisch

- Wohnungen barrierefrei
 - Eingang / Foyer
 - Sozialstation (Betreuungsfunktionen)
 - Büro / Administration (Wohnfunktion)
 - Restaurant
 - Wellness / Fitness
 - Kultur / Bildung etc.
 - optional Friseur, Fußpflege, Kosmetik, Arztpraxis
 - Parken



Dieses exemplarische Raumprogramm wird auf den Bestandsbau Kurmittelhaus und den Neubau auf der Freifläche verteilt. Den weitaus größten quantitativen Einfluss haben dabei die Wohnungen, daher werden diese detaillierter betrachtet.

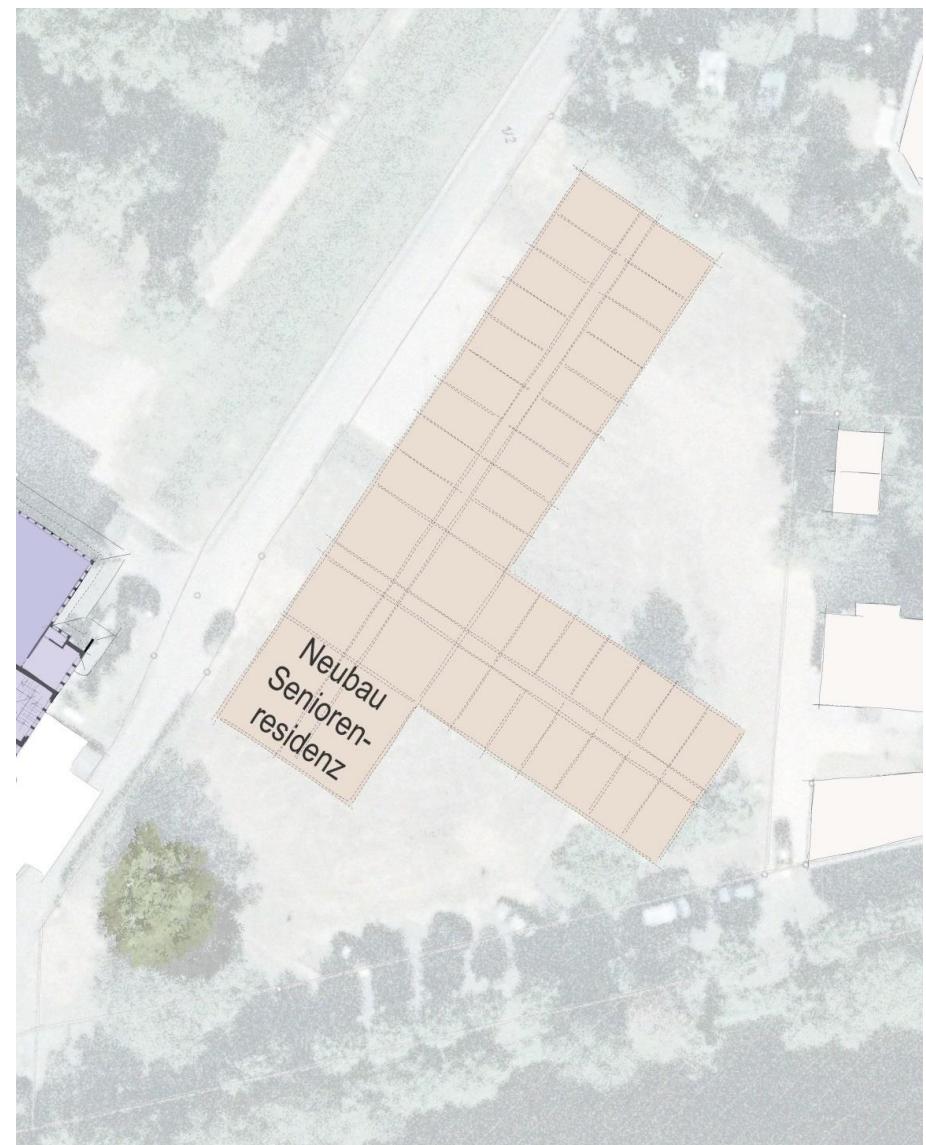
Die **Größe der Wohneinheiten** ergibt sich zum einen aus der Anzahl der Zimmer und zum anderen aus der gewünschten Großzügigkeit. Viele Konzepte des einfachen Betreuten Wohnens haben einen klaren Schwerpunkt im Bereich kompakter Zweizimmerwohnungen, oft abgerundet durch einige ebenfalls kompakte Dreizimmerwohnungen und / oder kleinere Einzimmerappartments.

Die Seniorenresidenzen für eine eher anspruchsvolle und zahlungskräftige Klientel zeigen deutlich mehr Dreizimmerwohnungen und insgesamt mehr Wohnfläche je Einheit. Teilweise sind in sehr exklusiven Anlagen auch Vierzimmerwohnungen zu finden, die Wohnfläche reicht dann bis 125 m² und darüber hinaus.

Für den vorliegenden Standort am Kurmittelhaus wurde ein moderat gehobener Wohnungsmix angenommen mit folgenden Flächengrößen:

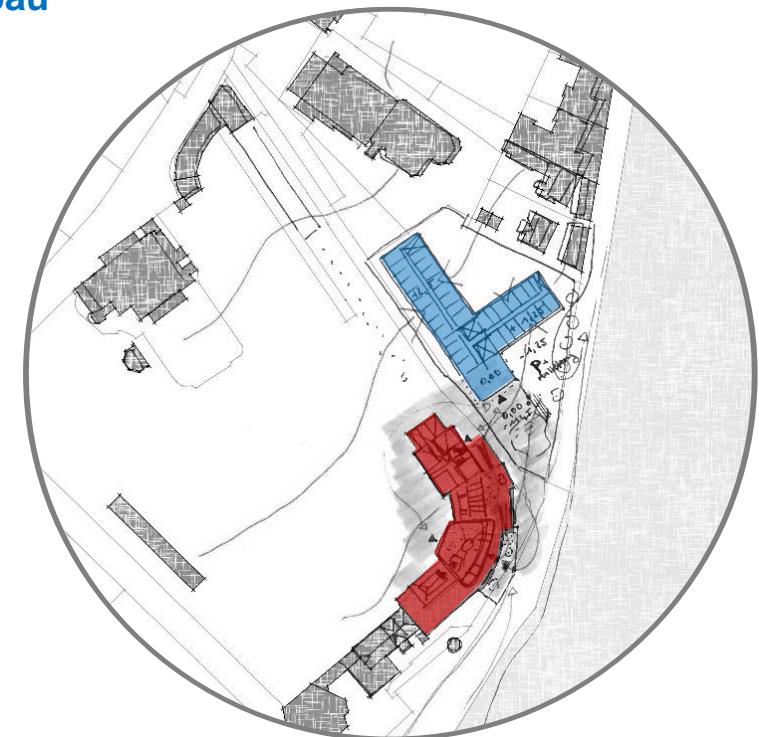
- Einzimmerappartments, 40 – 45 m² Wohnfläche, Anteil 10%
- Zweizimmerwohnungen, 55 – 65 m² Wohnfläche, Anteil 45%
- Dreizimmerwohnungen, 80 – 90 m² Wohnfläche, Anteil 45%

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Größe von ca. 70 m² Wohnfläche je Einheit. In einer Wohnanlage benötigt man dafür überschlägig etwa 85 – 95 m² BGF je Wohneinheit.



Raumprogramm exemplarisch – Verteilung Kurmittelhaus / Neubau

- Wohnungen barrierefrei
- Eingang / Foyer
- Sozialstation (Betreuungsfunktionen)
- Büro / Administration (Wohnfunktion)
- Restaurant
- Wellness / Fitness
- Kultur / Bildung etc.
- optional Friseur, Fußpflege, Kosmetik, Arztpraxis
- Parken: eigene Tiefgarage, alternativ Nutzung TG Goetheplatz



rot = Kurmittelhaus

blau = Neubau

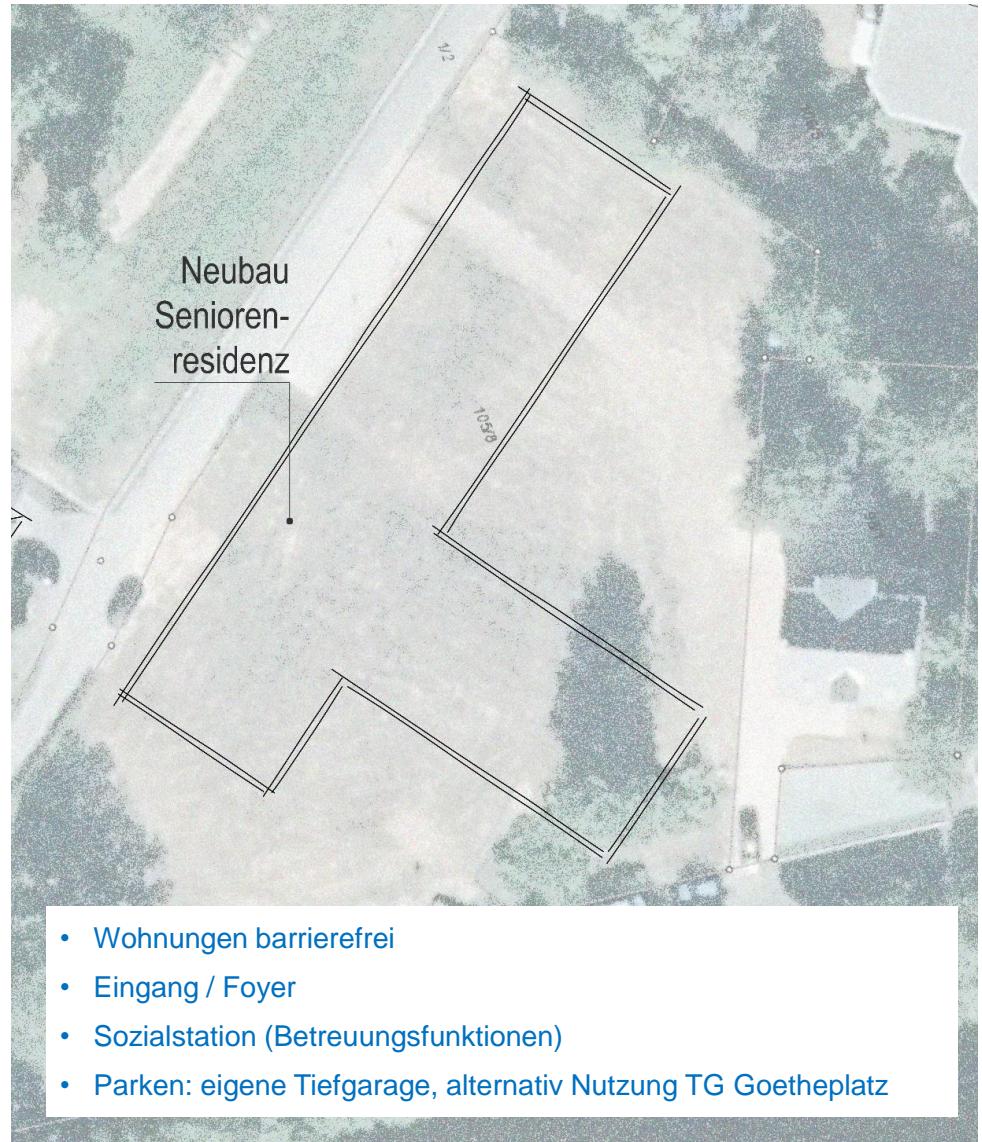
Die **Wohnungen** sind in diesem Szenario vollständig im Neubau untergebracht zwecks optimaler Barrierefreiheit und direkter Anbindung an den ebenfalls im Neubau angesiedelten Pflegeservice. Bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 70 m² Wohnfläche je Einheit (ca. 85 – 95 m² BGF) können im Neubau mit ca. 5.500 m² BGF somit etwa 60 – 65 Wohneinheiten platziert werden.

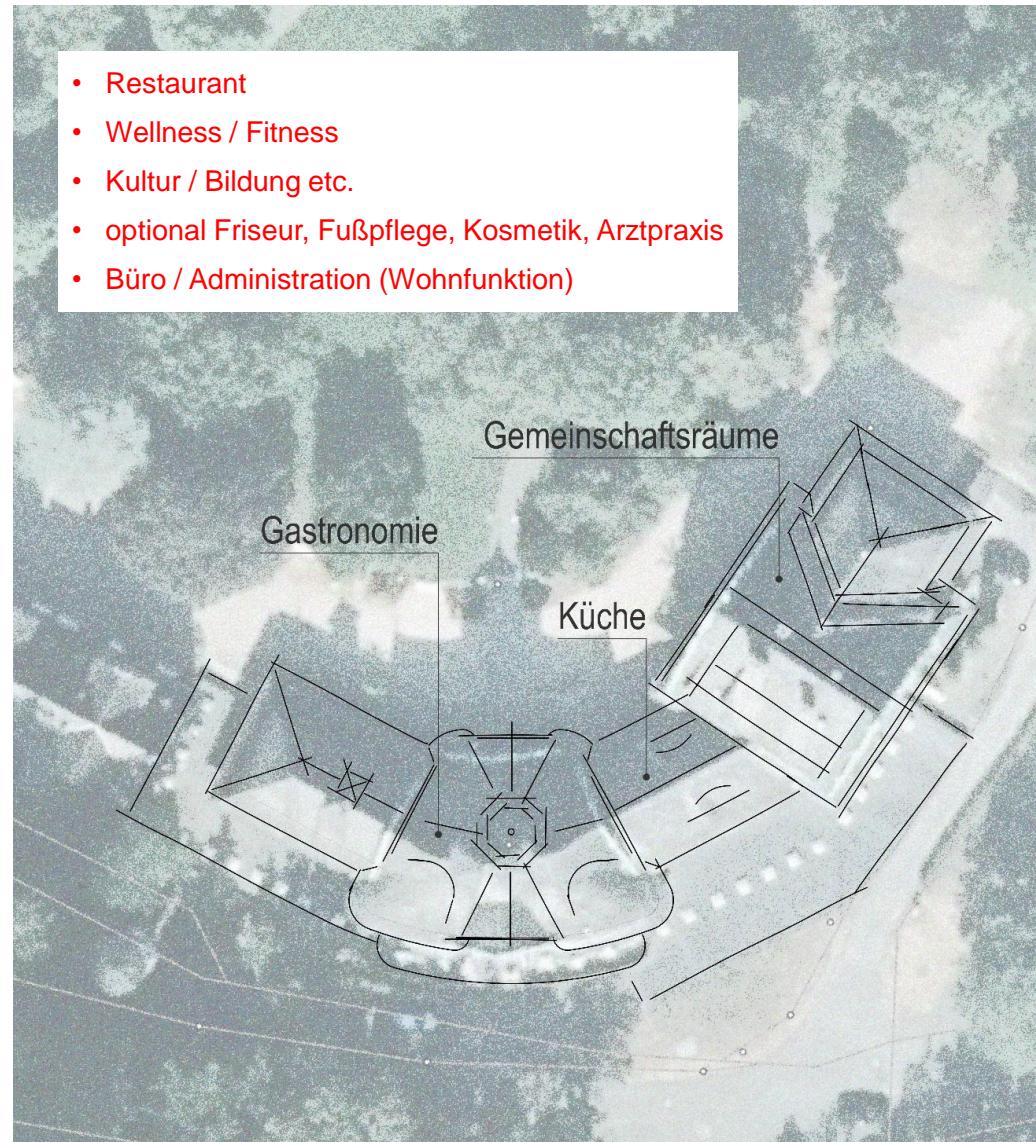
Optional könnte eine geringe Anzahl an Wohnungen im Kurmittelhaus im Bauteil Bäderhaus platziert werden (vor allem Einzimmer-appartments). Abgesehen von sozialen Aspekten würde dieses jedoch eine eingeschränkte Funktionalität der Gesamtanlage, einen höheren baulichen Aufwand im Bestandsgebäude und suboptimale Grundrisse der Wohneinheiten bedeuten. Daher wird in dieser Studie auf die Option verzichtet.

Die **Parkierung** kann in einer Tiefgarage unter dem Neubau hergestellt werden. Zu beachten sind diesbezüglich der hohe bauliche Aufwand (unter anderem Sicherung gegen Hochwasser) und die mittelmäßige verkehrliche Erreichbarkeit über die verwinkelte Nahestraße und das Kapitän-Lorenz-Ufer.

Attraktiv erscheint die Möglichkeit, die bestehende Tiefgarage Goetheplatz einzubinden. Diese Tiefgarage ist verkehrlich sehr gut erschlossen und ist zurzeit eher gering frequentiert. Auch angesichts zunehmender Nutzung von Alternativen zum eigenen PKW – insbesondere im Alter – ist es empfehlenswert, diese Option im Rahmen einer künftigen Konzeption näher zu untersuchen.

Die in der Zeichnung rechts gezeigte Form des Gebäudes dient nur zur Plausibilisierung innerhalb der Machbarkeitsstudie. Bisher gibt es für diesen Bereich noch keinen passenden Bebauungsplan, insofern sind die Form und die Kennziffern nur als sinnvolle Annahmen zu verstehen.





Im Kurmittelhaus ist als **Kernfunktion** die **Gastronomie** verortet. Dieses umfasst den Gastraum in der Trinkhalle, die angrenzende Küche sowie diverse Lager- und Funktionsräume im Untergeschoss. Die zugehörige WC-Anlage sollte aufgrund des höheren Durchschnittsalters der Nutzer in diesem Fall eher ebenerdig liegen statt im Untergeschoss.

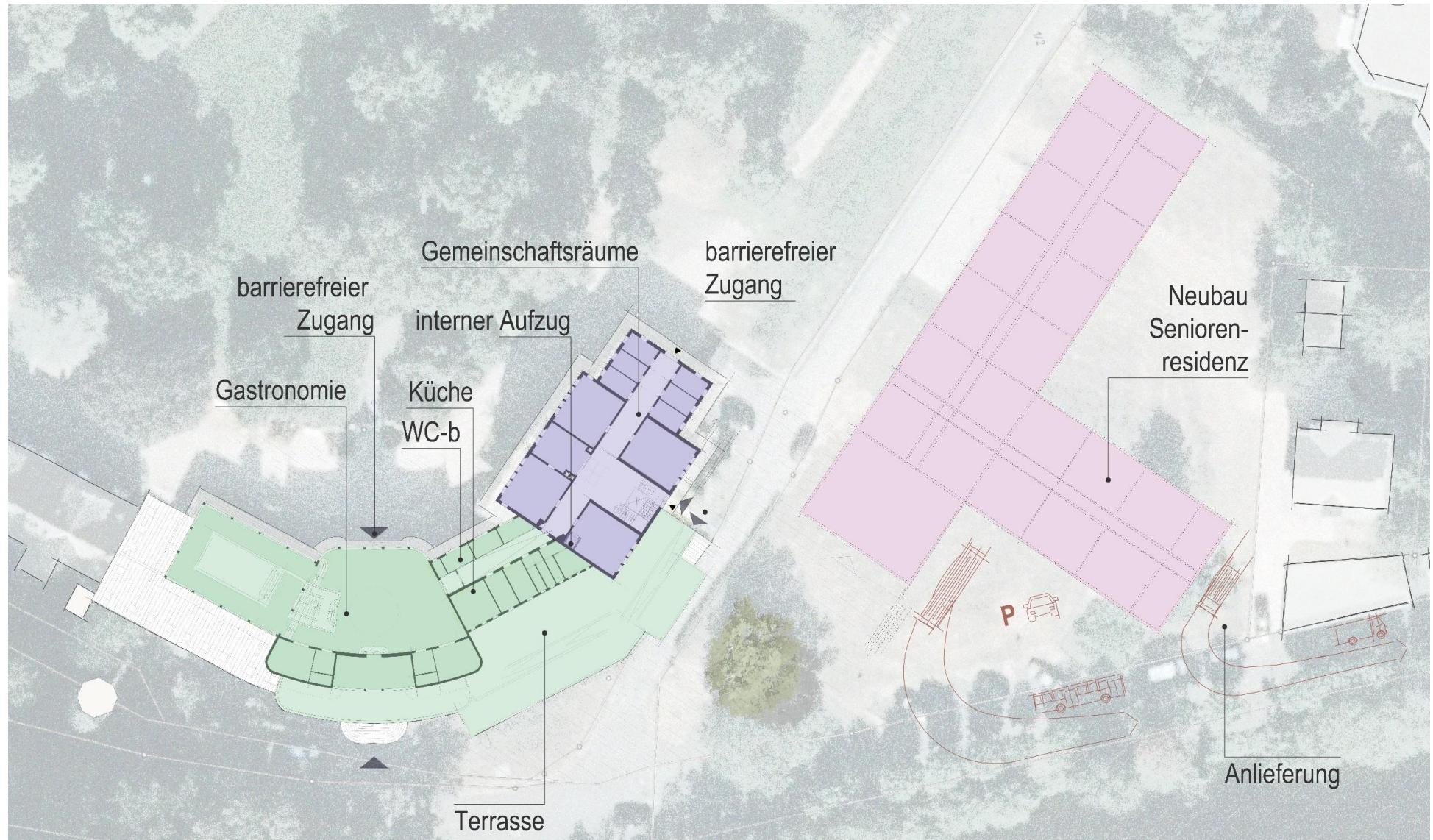
Die Räume im Bäderhaus im 1. und 2. Obergeschoss eignen sich von der Größe her gut für gemeinschaftliche Aktivitäten im **Kultur- und Bildungsbereich**. Optional könnten dort auch ergänzende Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege, Kosmetik oder – mit entsprechendem Platzbedarf – eine Arztpraxis untergebracht werden.

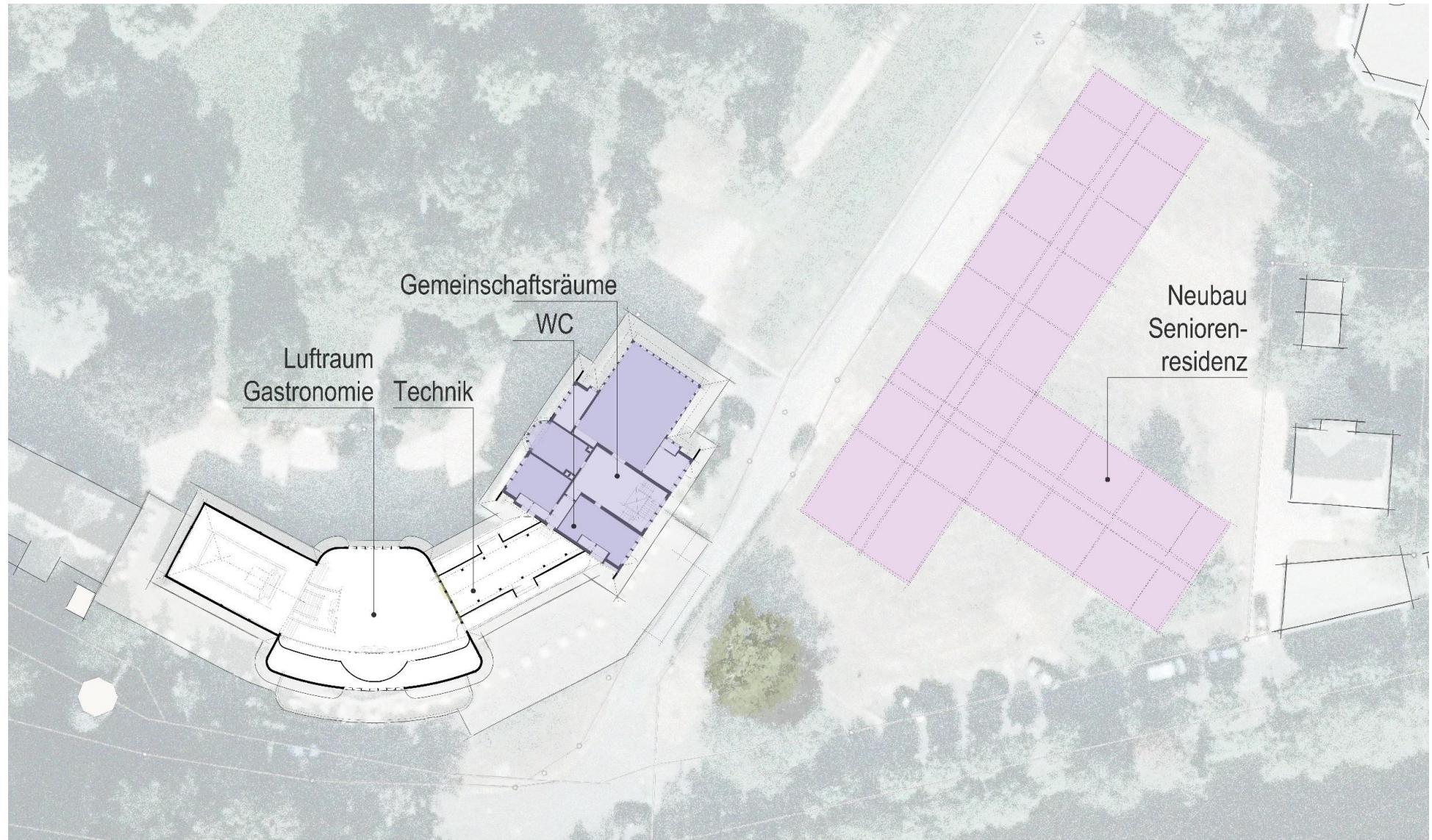
Das zweite Obergeschoss des Bäderhauses ist sehr kleinstrukturiert, daher könnte dort zum Beispiel die Verwaltung des Gebäudeensembles platziert werden. Je nach betrieblicher Organisation kann die Verwaltung auch im Neubau verortet werden, in dem Fall kann im zweiten Obergeschoss die Wohnfunktion zum Beispiel für Pflegekräfte beibehalten werden.

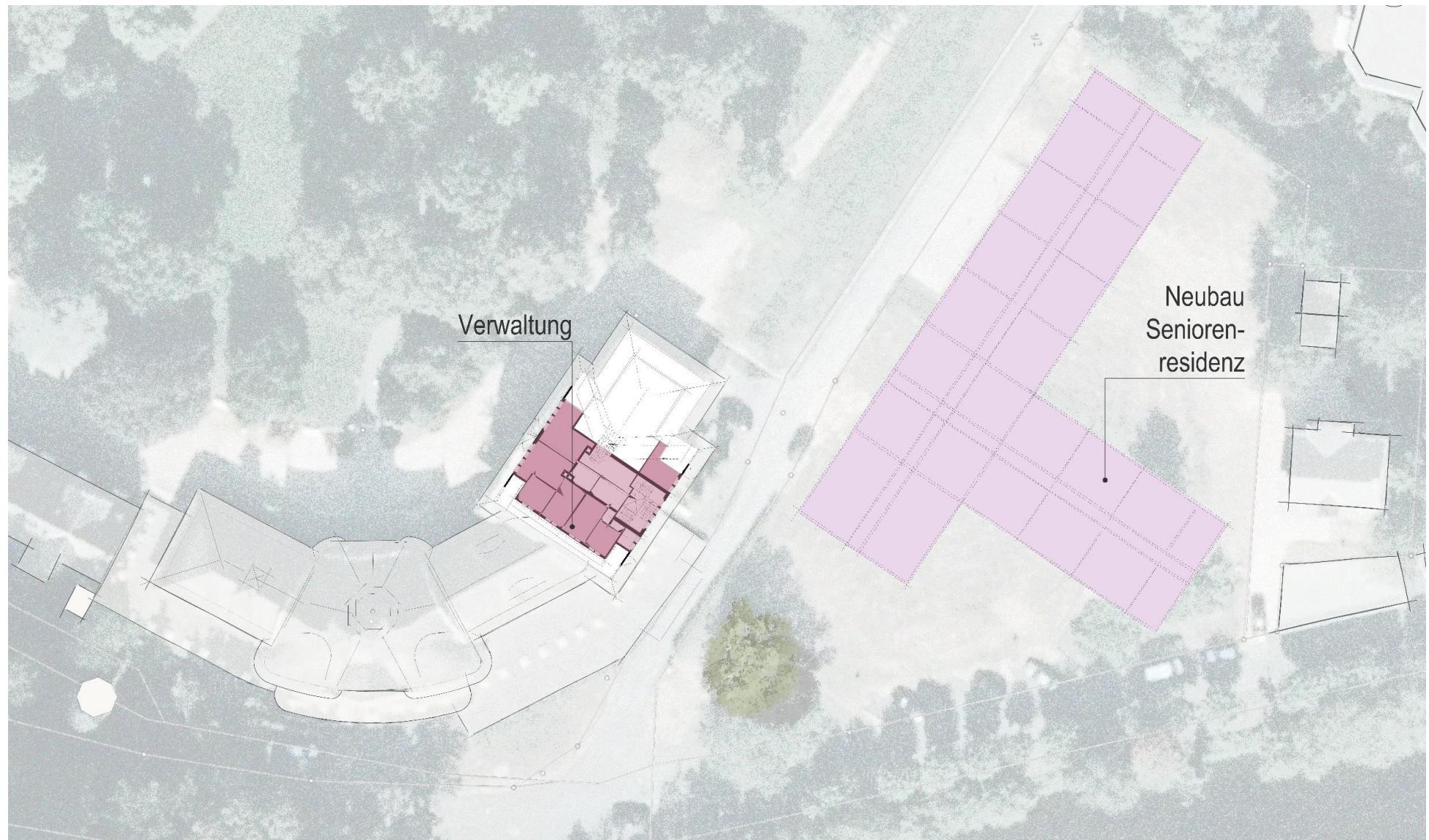
Im Untergeschoss könnte außerdem je nach Ausrichtung der Seniorenresidenz und der technischen Möglichkeiten ein **Wellnessbereich** eingerichtet werden. Idealer Weise würde die Besonderheit der Sole hier genutzt werden.

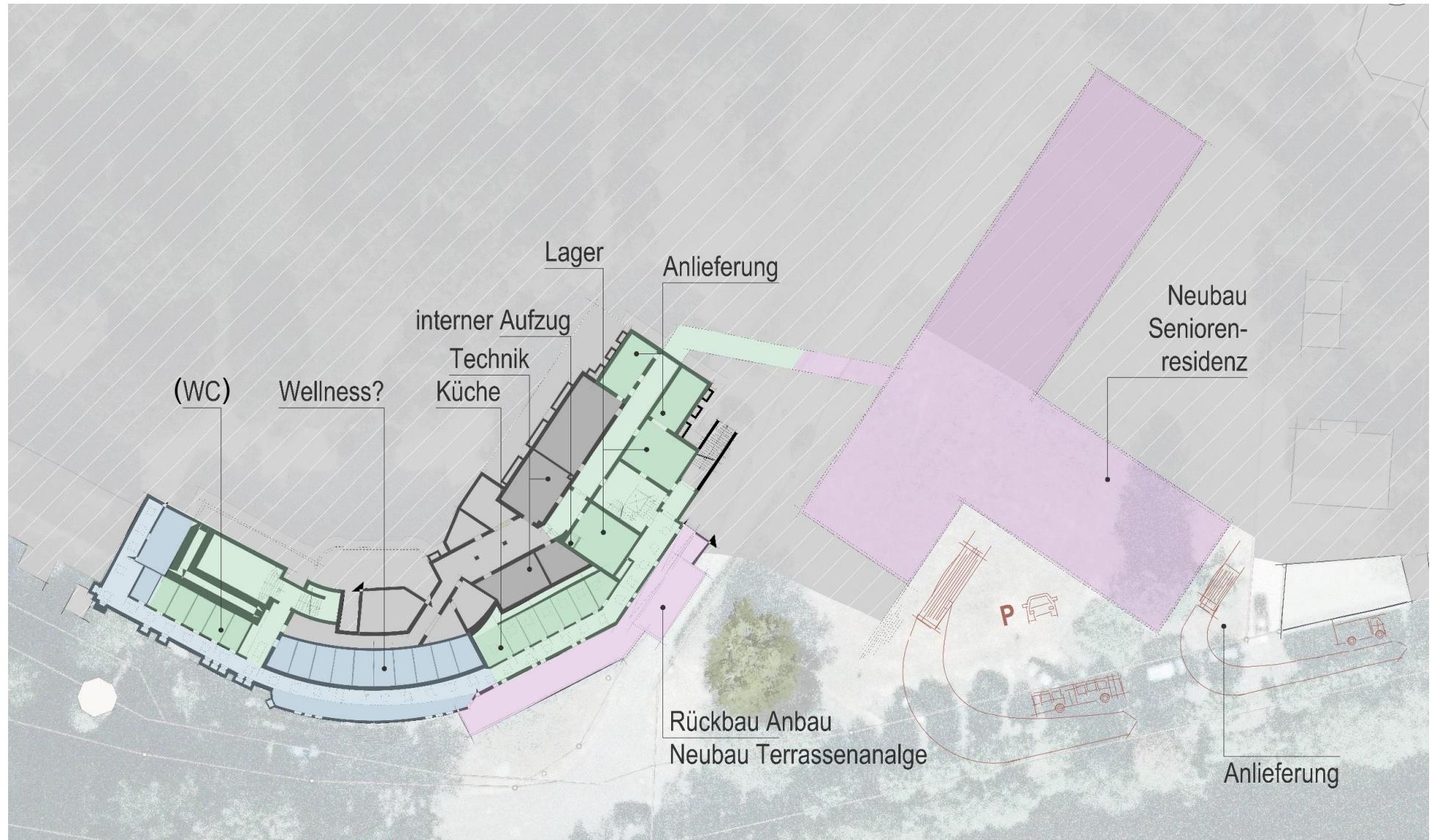
Weiterhin sind in diesem Szenario im Untergeschoss zahlreiche **Funktionsräume** platziert. Die Ver- und Entsorgung ist dabei über eine bereits bestehende unterirdische Verbindung zur Freifläche organisiert.

Auf den Folgeseiten ist die räumliche Organisation im Kurmittelhaus beispielhaft dargestellt:









Vor- / Nachteile Nutzung „Seniorenresidenz“

Nach der Verteilung des Raumprogramms und der Untersuchung der Bedingungen sowie Wechselwirkungen werden die wesentlichen Vor- und Nachteile bezogen auf die Nutzung als Seniorenresidenz dargestellt:

- **Ambiente Kurmittelhaus hervorragend**

Das Kurmittelhaus mit seiner eindrucksvollen Außenwirkung und den einzigartigen Innenräumen ist eine herausragende Besonderheit und unterstützt die Profilierung einer Seniorenresidenz im Premiumsegment des Betreuten Wohnens.

- **Ambiente und Angebote im Ortskern kritisch**

Das Ambiente des Ortskerns stellt dagegen einen deutlichen Bruch mit den Anforderungen an das Premiumsegment dar. Es finden sich kaum Anknüpfungspunkte an qualitativole Angebote und Aufenthaltsbereiche. Zwar ist durchaus Potenzial vorhanden, nur ist dieses zurzeit nicht (mehr) genutzt. Durch den dauerhaften Aufenthalt der Bewohner in der Seniorenresidenz sind Angebote außerhalb der eigenen Anlage jedoch von hoher Bedeutung.

- **Bauliche Trennung durch Straße Salinenhof kritisch**

Die Trennung in zwei Gebäude und damit Funktionseinheiten ist der besonderen Konstellation geschuldet. Durch die Platzierung des Restaurants im Kurmittelhaus ist mehrmals täglich die Querung des Zwischenraums erforderlich. Für Senioren ist das vor allem mit Blick auf die kalte Jahreszeit kritisch. Da die Residenz den dauerhaften Lebensmittelpunkt der Senioren darstellt, ist die tägliche Querung eine Alltagssituation und keine vorübergehende Ausnahme. Die Trennung wirkt außerdem dem ansonsten verbindenden Charakter der Zusatzangebote (Kultur, Wellness etc.) entgegen, da sich Wohnungen und Angebote in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

- **Kfz-Verkehr: Unfallgefahr – Verlegung machbar?**

Durch den täglichen Kfz-Verkehr in der Straße Salinenhof besteht insbesondere für Senioren eine erhöhte Unfallgefahr. Der Verkehr ist vor allem für die Erschließung des Gebäudes Kurhausstraße 11 am Goetheplatz relevant. Hier empfiehlt sich eine Prüfung, ob die Erschließung auf anderem Wege erfolgen kann.

- **Barrierefreiheit Kurmittelhaus: nur Teilbereiche**

Bauliche Eingriffe in das Kurmittelhaus zur Herstellung einer zumindest partiellen Barrierefreiheit sind in jedem Fall unumgänglich. Die Herstellung von Barrierefreiheit für alle Bereiche ist aus Gründen des Denkmalschutzes und des baulichen Aufwands eher unwahrscheinlich. Dieser Umstand ist insbesondere für die Nutzung durch Senioren nachteilig.

- **Neubau zu klein für Zielgröße Seniorenresidenz**

Am Standort Bad Münster am Stein-Ebernburg sind aufgrund der überschaubaren Größe des Orts besonders umfangreiche Zusatzangebote in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport sowie Wellness innerhalb der Residenz erforderlich. Diese Kosten müssen auf die Bewohner umgelegt werden. Eine wirtschaftliche Konstellation ergibt sich diesbezüglich bei einer Größe von ca. 100 Wohneinheiten. Außerdem ist die Mindestgröße von etwa 100 Wohneinheiten zum Aufbau einer ausreichenden Eigenzentralität (Stichwort kritische Masse) nötig. Auf der Neubaufläche lassen sich überschlägig jedoch nur ca. 60 – 65 Wohneinheiten unterbringen.

Eine deutliche Erhöhung der Bebaubarkeit durch mehr Masse würde bedeuten, an die großvolumigen Gebäude der 1960er / 70er Jahre anzuknüpfen, was an diesem sensiblen Standort unrealistisch erscheint. Auch eine Arondierung um Nachbarflächen ist unwahrscheinlich. Somit ist der Neubau als zu klein einzustufen.

- 
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 - 5. Untersuchung Ferienhotel**
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Analog zur Nutzung Seniorenresidenz wird auch für die Nutzung Ferienhotel zunächst ein überschlägiges Raumprogramm erstellt, um dann eine Verteilung der Räume vorzunehmen.

Für Ferienhotels gibt es eine breite Palette an möglichen Profilierungen und Zusatzfunktionen, welche vor allem vom Betreiber und vom spezifischen Standort abhängig sind. Das Raumprogramm wird daher auch hier exemplarisch aufgestellt unter Anwendung folgender Annahmen:

- **Segment 3 bis 4 Sterne**

In der Frequenzbringeranalyse wird die Positionierung im eher hochklassigen Segment empfohlen. Die Positionierung im Bereich von drei bis vier Sternen erscheint realistisch. Das Luxussegment (5 Sterne) wird aufgrund des Makrostandorts als nicht umsetzbar eingestuft (fehlende Anknüpfungspunkte). Für diese Studie wird von einem 4-Sterne-Hotel ausgegangen.

- **Größe ca. 100 Zimmer**

Eine wirtschaftliche Größe an diesem Standort besteht überschlägig bei einer Zimmeranzahl von etwa 100 Stück.

- **Wellness im Kurmittelhaus**

Für die gehobene Positionierung ist ein Wellnessangebot erforderlich. Es wird unterstellt, dass dieses im Kurmittelhaus untergebracht werden kann.

- **Verzicht auf Schwimmbad**

Ein eigenes Schwimmbad im Objekt wird aufgrund der vorhandenen Angebote in der Umgebung als nicht zwingend erforderlich eingestuft.

Ferienhotels - Objektanforderungen	
Größe	> 100 Zimmer
Konzept	Einbindung in Marketingstrategie der Region, individuelles Konzept; Kooperationen
Zimmer	größere Zimmer (ab 60 m ² BGF); Balkone
Gebäude	Außenbereiche (u. a. Terrasse); architektonischer Anspruch
Betrieb, Services	min. ein Restaurant und min. eine Bar, Wellnessbereich; mehrsprachiges Personal

◆ Upper-Class- / Luxus-Segment (4 - 5 Sterne)

Raumprogramm exemplarisch

- Beherbergung ca. 100 Zimmer
 - Foyer / Rezeption
 - Büro / Administration (Hotel)
 - Restaurant
 - Wellness / Fitness
 - Unterhaltung / Kultur / Bildung / Kinderbetreuung etc.
 - Parken



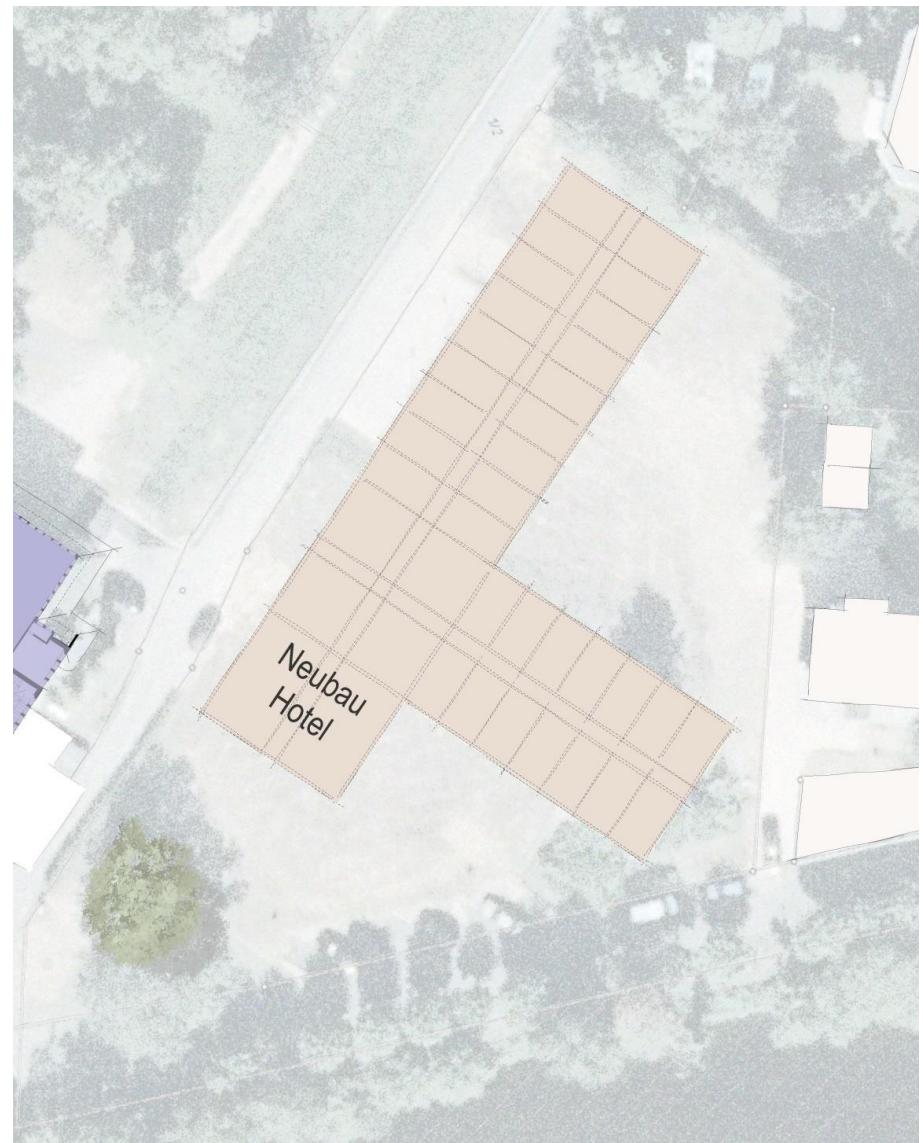
Der größte Flächenanteil im Hotel wird durch die Zimmer und deren Erschließung dargestellt. Für ein 4-Sterne-Hotel wird hier von einem Flächenbedarf von **durchschnittlich 30 – 33 m² Nutzfläche je Zimmer** ausgegangen. Zusammen mit der Erschließung und zugehörigen Hauswirtschaftsbereichen sind etwa 38 m² Nutzfläche je Zimmer erforderlich. Bei 100 Zimmern ergibt das ca. 3.800 m² Nutzfläche bzw. ca. 4.600 m² BGF.

Der nächstgrößte Flächenanteil entfällt auf die **Gastronomie** in Form von Gasträumen, Küche und zugehörigen Funktionsräumen. Die Größe sollte bei 100 Zimmern in Summe etwa 400 – 450 m² Nutzfläche betragen. In der vorliegenden Konzeption werden ein **Restaurant** und eine **Bar** vorgesehen.

Ein nennenswerter Flächenanteil wird durch die Bereiche **Wellness / Fitness** sowie **Unterhaltung / Kultur / Bildung / Kinderbetreuung** beansprucht. Für diese Studie wird ein Flächenbedarf von ca. 500 – 600 m² Nutzfläche unterstellt.

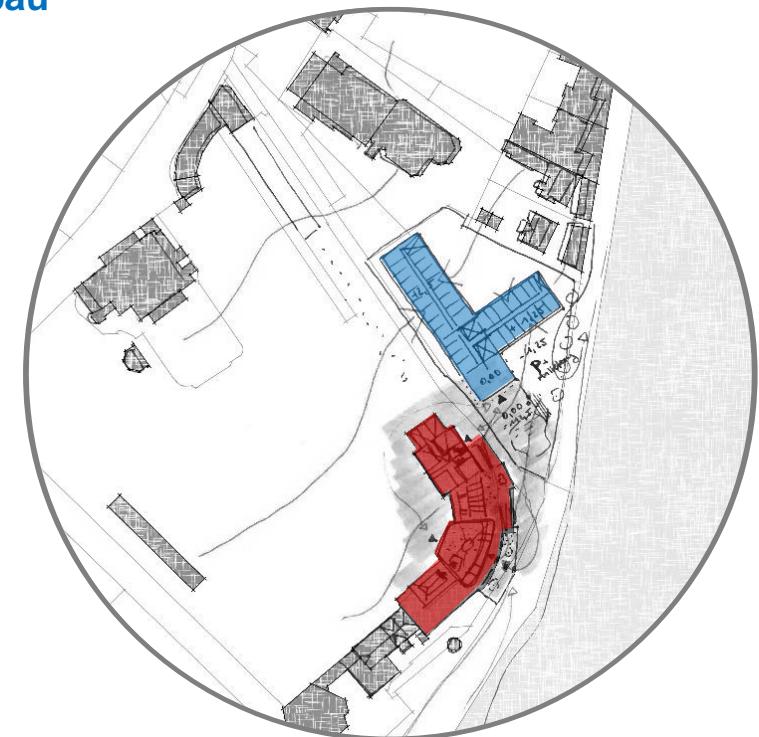
Weiterhin sind Flächen für das Foyer mit Rezeption, die Verwaltung sowie die Haustechnik erforderlich.

Für die **Parkierung** wird eine Stellplatzanzahl von ca. 2/3 der Zimmerzahl angenommen, somit etwa 60 – 70 Stellplätze.



Raumprogramm exemplarisch – Verteilung Kurmittelhaus / Neubau

- Beherbergung ca. 100 Zimmer
- Foyer / Rezeption
- Büro / Administration (Hotel)
- Restaurant
- Bar (bei Foyer)
- Wellness / Fitness
- Unterhaltung / Kultur / Bildung / Kinderbetreuung etc.
- Parken: eigene Tiefgarage, alternativ Nutzung TG Goetheplatz



rot = Kurmittelhaus

blau = Neubau

Der **Beherbergungsbereich** mit den ca. 100 Zimmern ist vollständig im Neubau platziert, da insbesondere dieser Bereich optimal funktionieren muss. Die Flächenanforderung von ca. 3.800 m² BGF lässt sich dort gut erfüllen. Entsprechend sind auch das **Foyer** mit der Rezeption und der zugehörige Bürobereich im Neubau untergebracht. Angegliedert an das Foyer ist eine **Bar**.

Der **Eingang** ist zum zentralen Platz hin orientiert, wo sich auch die Vorfahrt befindet.

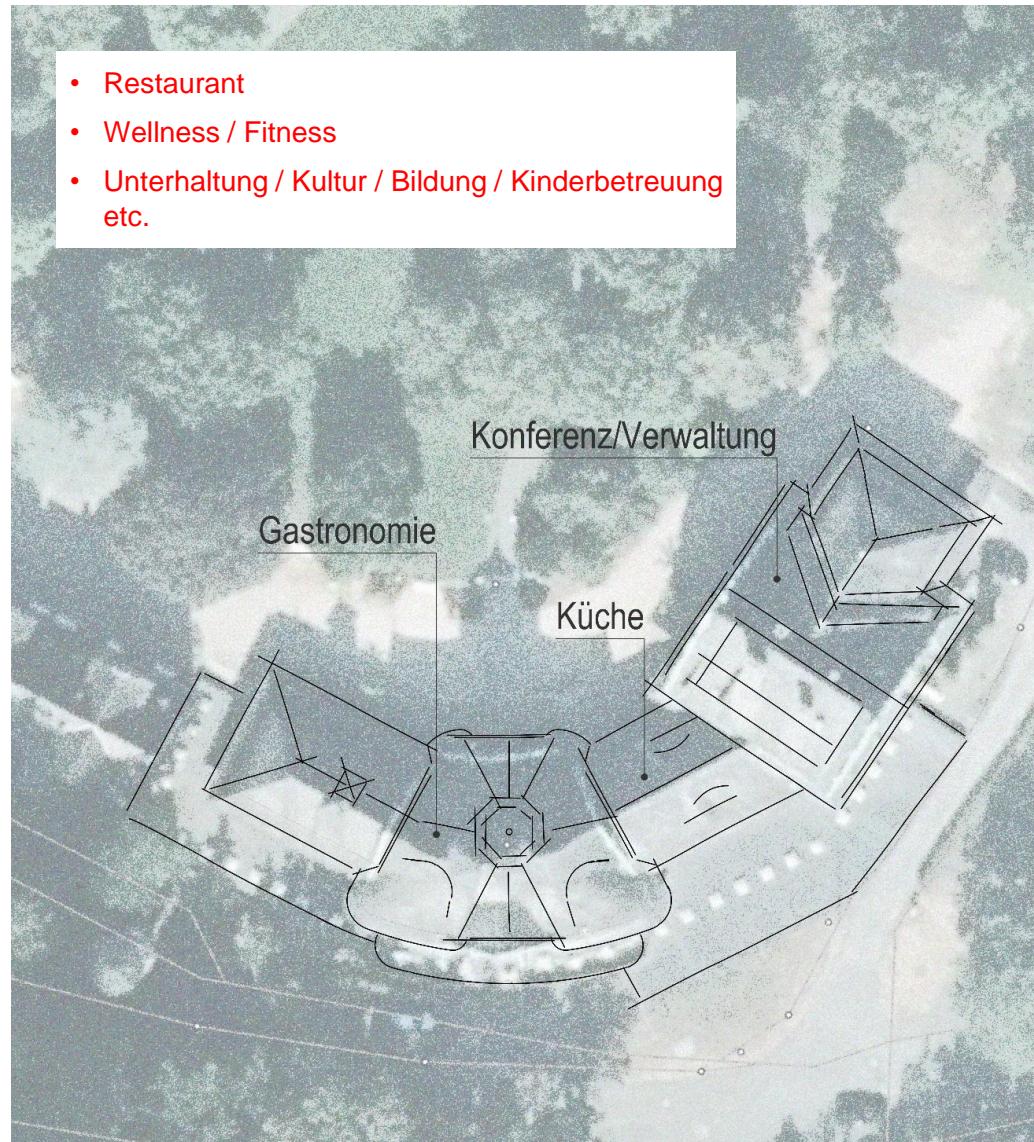
Wie bei der Seniorenresidenz kann die **Parkierung** grundsätzlich in einer Tiefgarage unter dem Neubau hergestellt werden. In die Abwägung sind auch hier der hohe bauliche Aufwand (unter anderem Sicherung gegen Hochwasser) und die mittelmäßige verkehrliche Erreichbarkeit einzubeziehen. Bei der Alternative in Form der Tiefgarage Goetheplatz ist bei einem Hotel insbesondere die wesentlich bessere Anfahrbarkeit für Ortsunkundige von Bedeutung.

Eine **Busvorfahrt** muss in jedem Fall über die Nahestraße und das Kapitän-Lorenz-Ufer gewährleistet sein. Auch die Ver- und Entsorgung sollte über diese Verbindung erfolgen. Zur Vermeidung von LKW-Verkehr und offen sichtbaren Vorgängen auf dem Platz zwischen den Gebäuden ist ein **Lieferhof** seitlich am Neubau vorgesehen.

Analog zur Untersuchung Seniorenresidenz zeigt die Zeichnung rechts sinnvolle Annahmen für diese Machbarkeitsstudie.

- Beherbergung ca. 100 Zimmer
- Foyer / Rezeption
- Büro / Administration (Hotel)
- Bar (bei Foyer)
- Parken: eigene Tiefgarage, alternativ Nutzung TG Goetheplatz





Die Belegung des Kurmittelhauses ähnelt sehr stark der Funktionsverteilung aus der Untersuchung der Seniorenresidenz: Das Kurmittelhaus ist für die Nutzung durch Gastronomie, Veranstaltungen und Wellness prädestiniert.

Entsprechend ist auch in diesem Fall das Restaurant in der Trinkhalle platziert worden. Die Küche liegt angrenzend im Zwischenbau, während sich die Lager- und Funktionsräume im Untergeschoss befinden. Die zugehörige WC-Anlage kann aufgrund des offeneren Benutzerkreises durchaus im Untergeschoss verortet werden, gegebenenfalls auch in Nähe des Aufzugs im Treppenhaus des Bäderhauses.

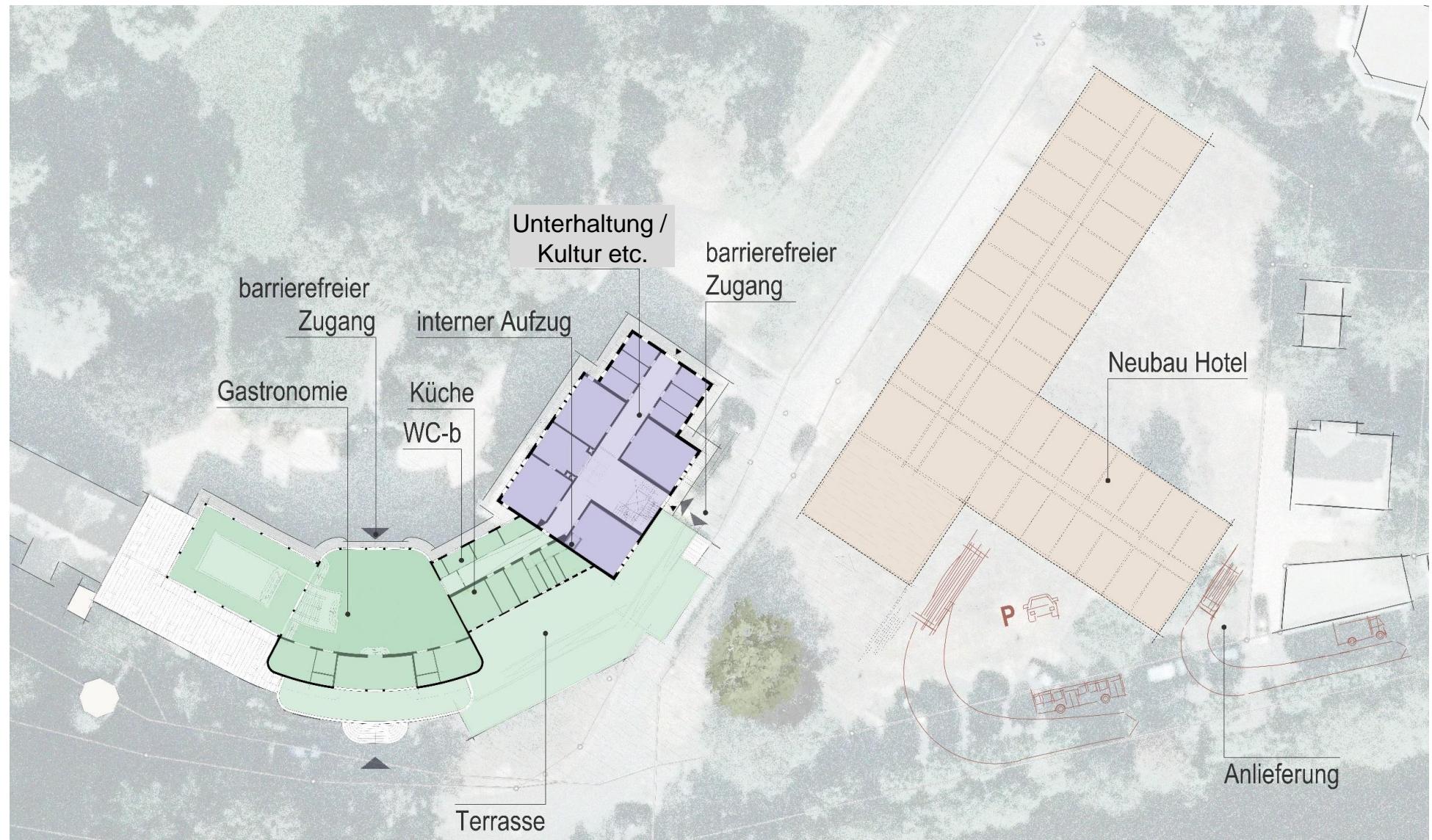
Die Räume im Bäderhaus im 1. und 2. Obergeschoss lassen sich angesichts der attraktiven Größen voraussichtlich flexibel nutzen. Passend zu einem Ferienhotel kann dort zum Beispiel stattfinden:

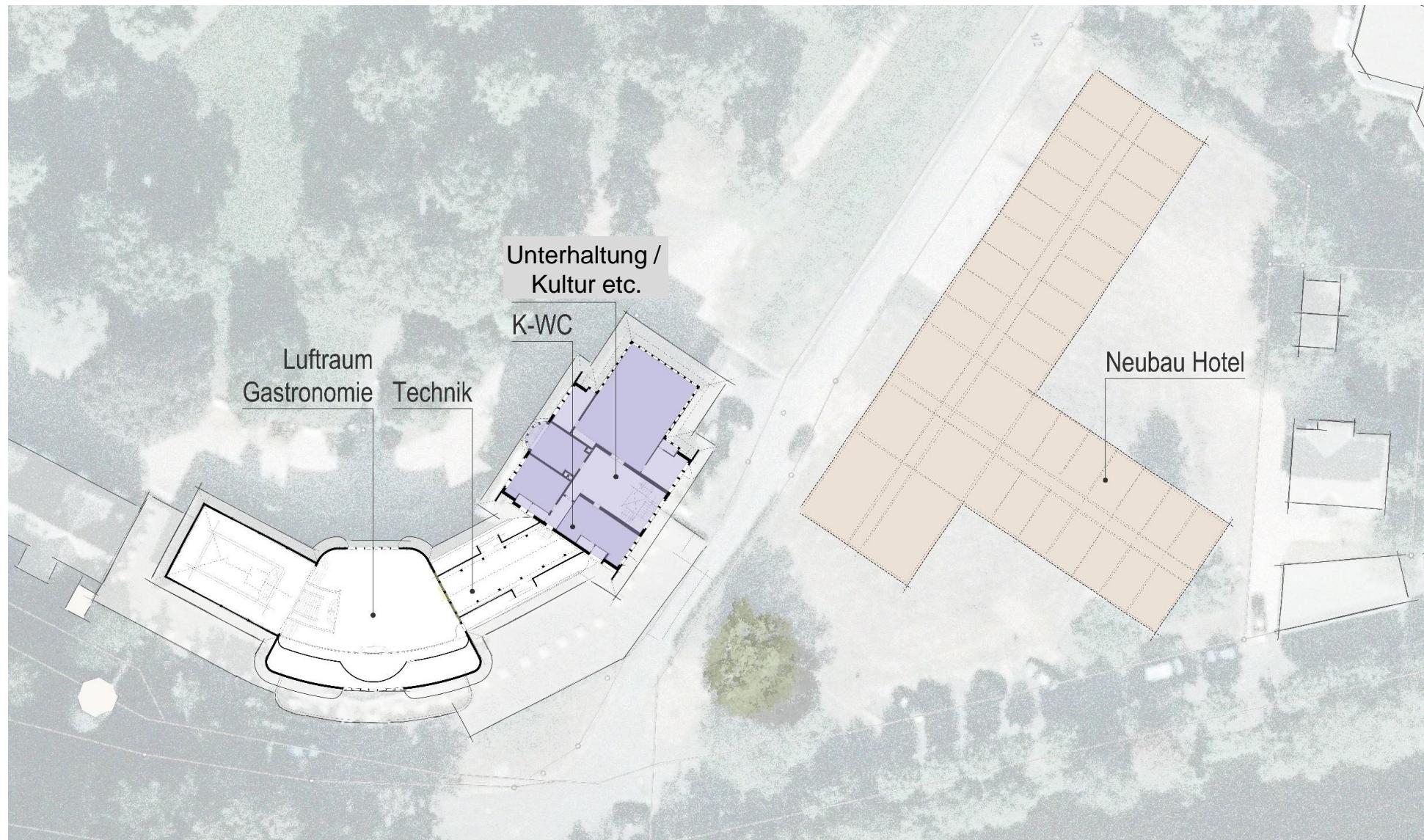
- Work-Life-Balance-Seminare, Yoga, Kulturveranstaltungen etc.
- Unterhaltung (u.a. für Kinder / Jugendliche)
- Musikveranstaltungen, Filmvorführungen etc. (im Saal OG)

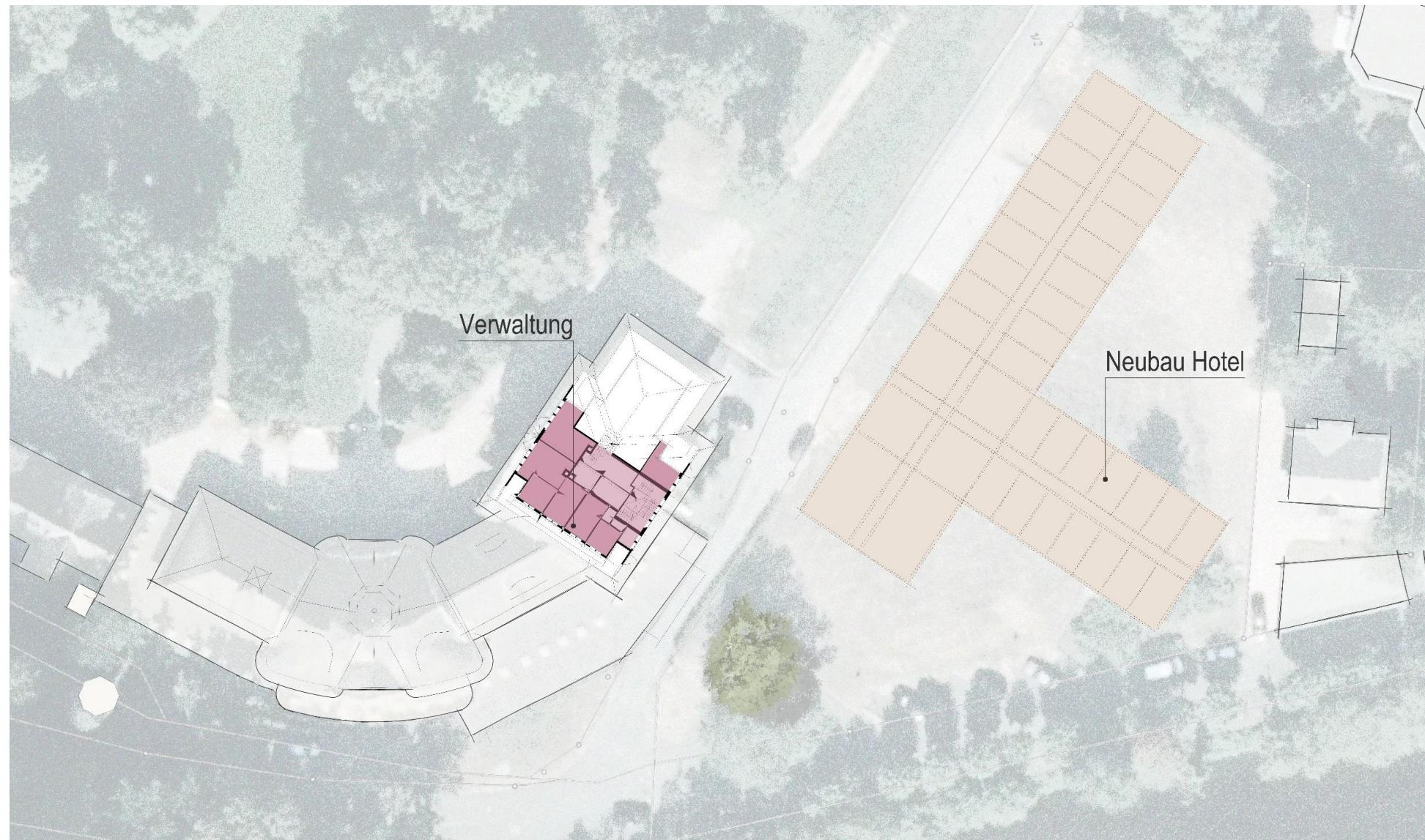
Der Wellnessbereich ist auch hier im Untergeschoss vorgesehen. Aufgrund des grundsätzlich eher hohen Flächenangebots kann hier auf die Anforderungen des Hotelbetreibers gut eingegangen werden. Auch hier erscheint die Nutzung der Sole als attraktives identitätsstiftendes Merkmal.

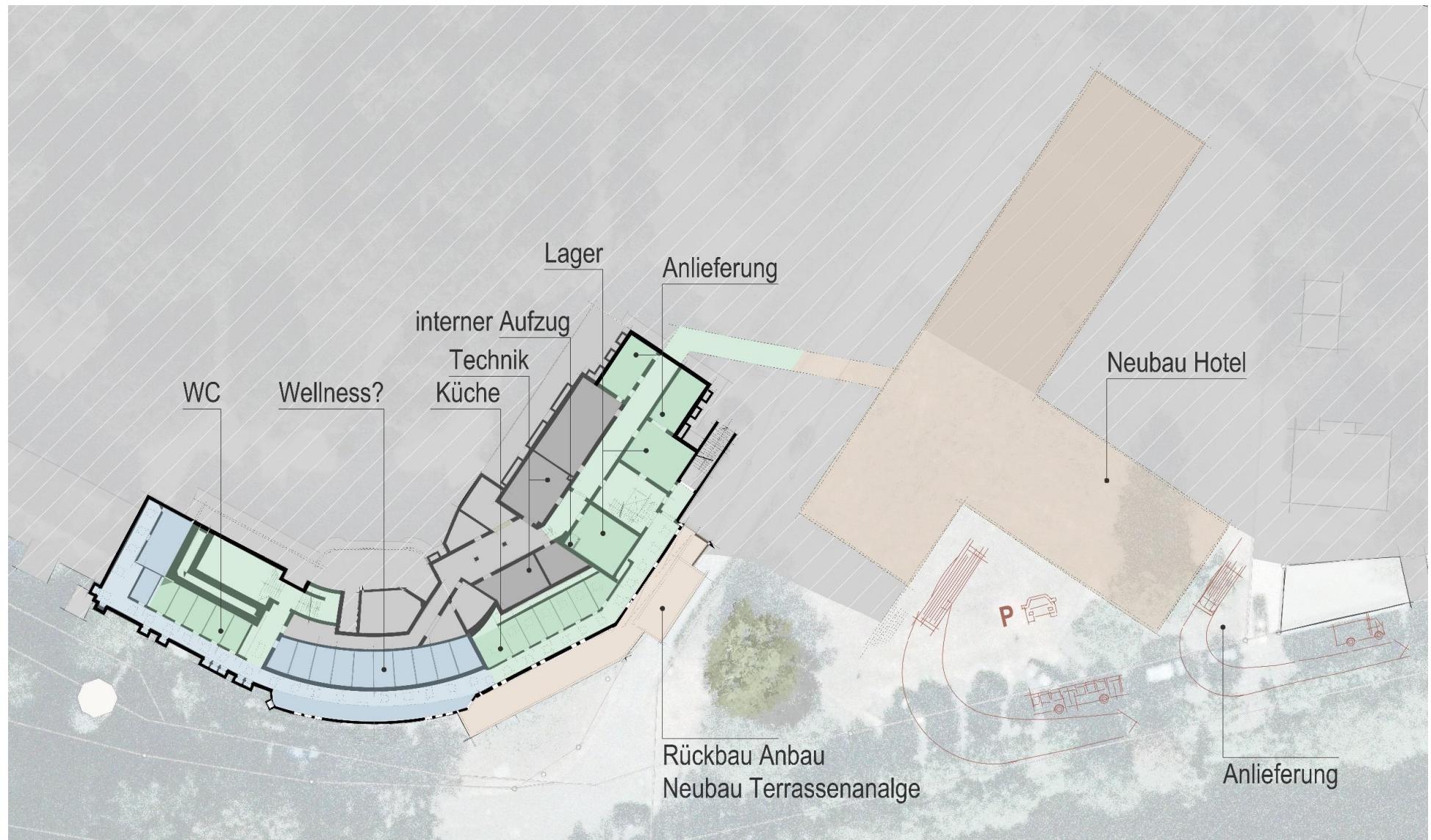
Die erforderlichen Funktionsräume sind im Untergeschoss platziert. Die Ver- und Entsorgung ist dabei wieder über die bereits bestehende unterirdische Verbindung zur Freifläche organisiert.

Auf den Folgeseiten ist die räumliche Organisation im Kurmittelhaus beispielhaft dargestellt:









Vor- / Nachteile Nutzung „Ferienhotel“

Aufbauend auf die räumliche Verortung der Funktionen und die Betrachtung der Beziehungen untereinander sowie zur Umgebung werden im Folgenden die wesentlichen Vor- und Nachteile dargestellt:

- **Ambiente Kurmittelhaus hervorragend**

Auch im Falle der Nutzung als Ferienhotel unterstützt das attraktive Ambiente des Kurmittelhauses erheblich die Markenbildung. Gerade im hochwertigen Hotelsegment stellt das Gebäude ein ganz besonderes Aushängeschild dar.

- **Angebote in Stadtteil und Umgebung kritisch, aber kompensierbar**

Die nähere Umgebung bietet zurzeit relativ wenig Anknüpfungspunkte für die Klientel eines 4-Sterne-Ferienhotels. Viele der Angebote sind nicht mehr zeitgemäß und / oder entsprechen nicht den Anforderungen an die Qualität. Durch stärkere Konzentration auf die eigenen Angebote im Ferienhotel (Freizeit, Kultur, Wellness) und die Aktivierung des Potenzials der umgebenden Natur kann dieser Aspekt teilweise kompensiert werden.

- **Bauliche Trennung durch Straße Salinenhof ungünstig, aber akzeptabel**

Die Trennung in zwei Gebäude ist nicht optimal, kann durch eine Hotelnutzung aber voraussichtlich dargestellt werden. Die Gäste eines Ferienhotels sind tendenziell mobil und möchten ohnehin unterwegs sein, um die Umgebung zu erkunden. Außerdem ist die Verweildauer vor Ort in der Regel auf einige Tage begrenzt. Vor diesem Hintergrund erscheinen gewisse funktionale Nachteile eher akzeptabel und können besser durch die Besonderheiten des Kurmittelhauses aufgewogen werden.

- **Kfz-Verkehr: Unfallgefahr – Verlegung machbar?**

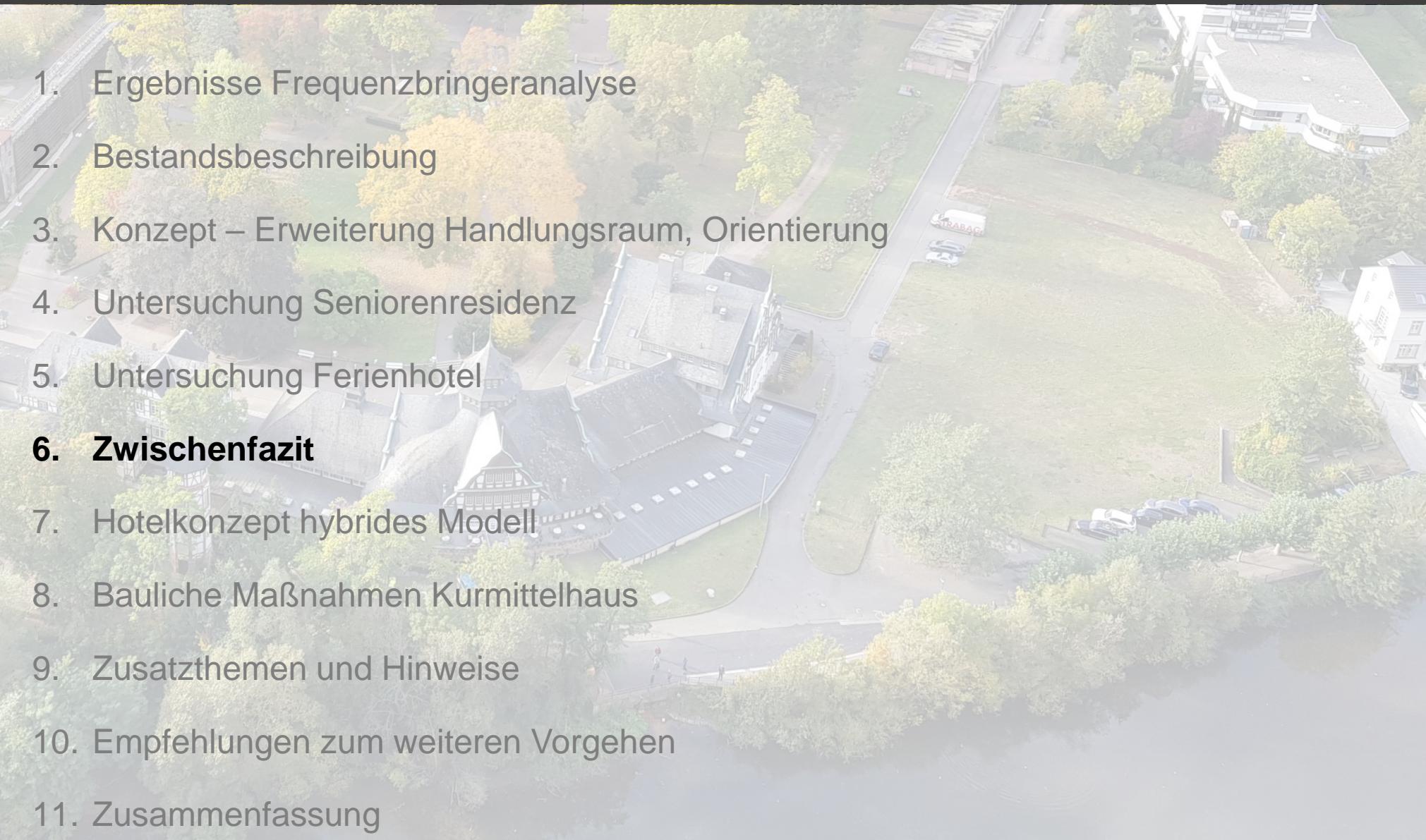
Der tägliche Kfz-Verkehr in der Straße Salinenhof hat ebenfalls für die Nutzung Ferienhotel unattraktive Auswirkungen. Daher sollte auch in diesem Fall eine alternative Erschließung für das Gebäude Kurhausstraße 11 am Goetheplatz geprüft werden.

- **Barrierefreiheit Kurmittelhaus: ausreichend**

Die Herstellung einer umfassenden Barrierefreiheit im Kurmittelhaus ist angesichts des Denkmalschutzes und des Aufwands eher unwahrscheinlich. Für die relevanten Bereiche wie die Trinkhalle und die größeren Räume im Bäderhaus ist die Barrierefreiheit darstellbar. Für die Gäste eines Ferienhotels dürfte dieser Zustand völlig ausreichend sein.

- **GröÙe Altbau und Neubau passend**

Die erforderliche Anzahl von ca. 100 Zimmern lässt sich inklusive der zugehörigen Räume sehr gut in dem Neubau unterbringen. Auch das Kurmittelhaus eignet sich hinsichtlich der Größe gut für die zentralen Funktionen Gastronomie sowie Freizeit / Kultur / Wellness.

- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The image shows a large, green park area with a paved walkway and a small building. In the background, there are several buildings, including a prominent one with a red roof and a white facade. The sky is clear and blue.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 - 6. Zwischenfazit**
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Investorentauglichkeit

Ein wesentliches Ziel von Frequenzbringeranalyse und Machbarkeitsstudie ist die Vorbereitung der Vermarktung des Kurmittelhauses. Daher erfolgt hier eine entsprechende Bewertung als Zwischenfazit:

- **Kein Standardprodukt für Investmentmarkt**

Weder eine Seniorenresidenz noch ein Ferienhotel können in Form eines Standardprodukts für den Investmentmarkt am Standort des Kurmittelhauses inklusive der Freifläche entwickelt werden.

- **Idealtypische Raumprogramme nicht umsetzbar**

Durch die Vorgaben des Gebäudebestands sind Kompromisse einzugehen. Für viele Betreiber dürfte das ein KO-Kriterium sein – ohne Betreiber kein Investor.

- **Denkmalschutz, bauliche Trennung**

Der Denkmalschutz stellt eine im Vorfeld nur schwer einschätzbare Einschränkung der Umplanungen dar. Auch die bauliche Trennung in zwei Gebäude bleibt in jedem Fall eine Einschränkung.

- **Standortqualität Bad Münster nur eingeschränkt attraktiv für klassische Investoren**

Bei vielen Investoren und Betreibern dürfte der Makrostandort nicht den internen Kriterien entsprechen. Insbesondere der hohe Sanierungsstau im öffentlichen Raum und der ausbaufähige Freizeitsektor dürften kritisch sein.

- **Interessant für Spezialisten / Nischenanbieter**

Die attraktiven Besonderheiten des Kurmittelhauses und die Herausforderungen der Projektentwicklung an dem Standort sprechen für Nischenanbieter auf Investoren- und Betreiberseite. Diese dürften das erhebliche Potenzial des Kurmittelhauses erfolgreicher nutzen können.

Seniorenresidenz vs. Ferienhotel

Im Vergleich der Nutzungen bezüglich der Eignung für Kurmittelhaus und Freifläche sind folgende Themen besonders relevant:

- **Einzigartigkeit Kurmittelhaus attraktiver für Hotel-Vermarktung**

Für ein Ferienhotel stehen das Erlebnis und die Attraktion stark im Vordergrund, gerade hier kann das Kurmittelhaus seine Stärke ausspielen. Bei einer Seniorenresidenz sind dagegen eher die Alltagstauglichkeit der Wohneinheiten und der Gesamtanlage relevant: vor diesem Hintergrund dürften die funktionalen Schwächen bei dieser Nutzung stärker negativ bewertet werden.

- **Symbiose Altbau / Neubau bei Hotel stärker ausgeprägt**

Vor allem die Gastronomie als Kernnutzung des Kurmittelhauses kann sich in einem Hotel besser entfalten als in einer Seniorenresidenz. Das Restaurant sollte für die Öffentlichkeit geöffnet sein. Dabei bedeutet das stärker gemischte Publikum eines Hotels eine höhere Attraktivität für externe Gäste.

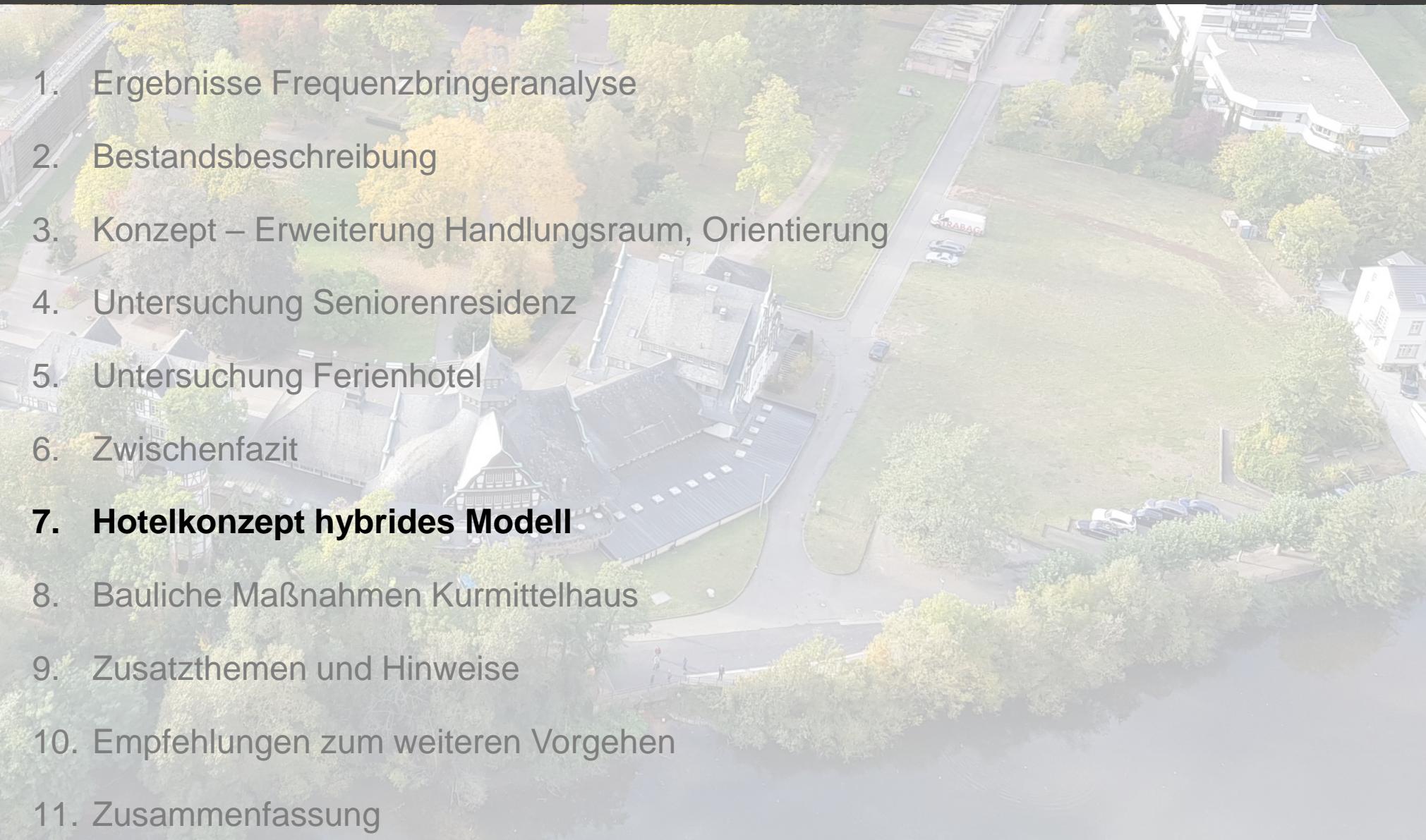
- **Premium-Seniorenresidenz: Neubau zu klein**

Die Freifläche ist für den Neubau einer Seniorenresidenz in passender Größe zu klein. Statt der erforderlichen ca. 100 Wohneinheiten lassen sich nur ca. 60 – 65 Einheiten realisieren.

- **Hotel: Neubau passende Größe**

Für eine Hotelnutzung bietet die Freifläche die passende Größe zur Errichtung von ca. 100 Zimmern. Auch im Kurmittelhaus lassen sich wesentliche Funktionen wie Gastronomie etc. gut platzieren.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass der **Standort für ein Hotel grundsätzlich besser geeignet** ist. Über die Ausprägung als reines Ferienhotel hinaus besteht möglicher Weise noch **Optimierungspotenzial**. Dieses wird im Folgenden untersucht.

- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The image shows a large green area with several mature trees, a paved walkway, and a parking lot with several cars. In the background, there are several buildings, including a prominent one with a red roof and a white facade. The overall scene is a mix of natural and urban environments.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. **Hotelkonzept hybrides Modell**
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Hotel – Erweiterung Funktion

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie wird als Optimierung der Nutzung Ferienhotel eine Erweiterung vorgeschlagen:

- **Ferienhotel mit Elementen eines Tagungs- und Eventhotels**

Das Kurmittelhaus mit seiner baulichen Struktur und die attraktive Umgebung mit Nahe, Rheingrafenstein etc. sind ideal für Tagungen und Events.

- **Vermarktung als Tagungshotel**

Es ist für Ferienhotels durchaus üblich, in Zeiten geringerer Auslastung eine Vermarktung als Tagungshotel vorzunehmen.

- **Hochzeiten / Feiern**

Die Feiern können im repräsentativen Kurmittelhaus stattfinden. Bei Hochzeiten zum Beispiel wäre eine standesamtliche Trauung vor Ort die perfekte Ergänzung. Im angegliederten Hotel können die Gäste übernachten. Derartige Angebote dürften regionale und überregionale Zielgruppen ansprechen.

- **Strategiesitzungen / off sites**

Firmen und Organisationen können Tagungen und Strategiesitzungen etc. als „off sites“ durchführen – abgerundet durch Aktivitäten in der umgebenden Natur. Als Zielgruppe kommen hier unter anderem Firmen aus dem nahen Rhein-Main-Gebiet in Frage.

- **Option: Neubau Hotel als Designhotel**

Als zusätzliche Attraktion und passend zu den Besonderheiten von Kurmittelhaus, Nahe und Rheingrafenstein könnte das Hotel als Designhotel gestaltet werden und so zusätzliche Gäste anziehen.



Foto: Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Trykowki

Hotel – Erweiterung Funktion *Fortsetzung*

Insbesondere durch eine Erweiterung des Funktionskonzepts kann an zahlreiche lokale Themen angeknüpft werden, beispielsweise:

- **Event- und Tagungskomponenten durch lokale Organisationen nutzbar**

Die Räume mit der zugehörigen Ausstattung können stundenweise durch lokale Organisationen angemietet werden. So stehen attraktive Räume zur Verfügung, die nicht andernorts mit (hohem) Aufwand erstellt und unterhalten werden müssen.

- **Trinkkur bringt Frequenz und Bekanntheit**

Die Beibehaltung und Bewerbung der Trinkkur würde gerade in einem auch für Tagungen und Events aufgestellten Konzept für weitere Attraktivität und Frequenz sorgen. Die tatsächliche Anwendung ist dabei vermutlich eher zweitrangig, allein das Erlebnis der Quellen und der weiteren Einrichtungen ist attraktiv.

- **Integration Vinothek in Kurmittelhaus**

In Anknüpfung an das Thema Wein könnte eine Vinothek in das Kurmittelhaus integriert werden. Diese ließe sich hervorragend in das Restaurant einbinden, zudem könnten Weinproben ein besonderer Programmpunkt bei Firmenveranstaltungen etc. werden.

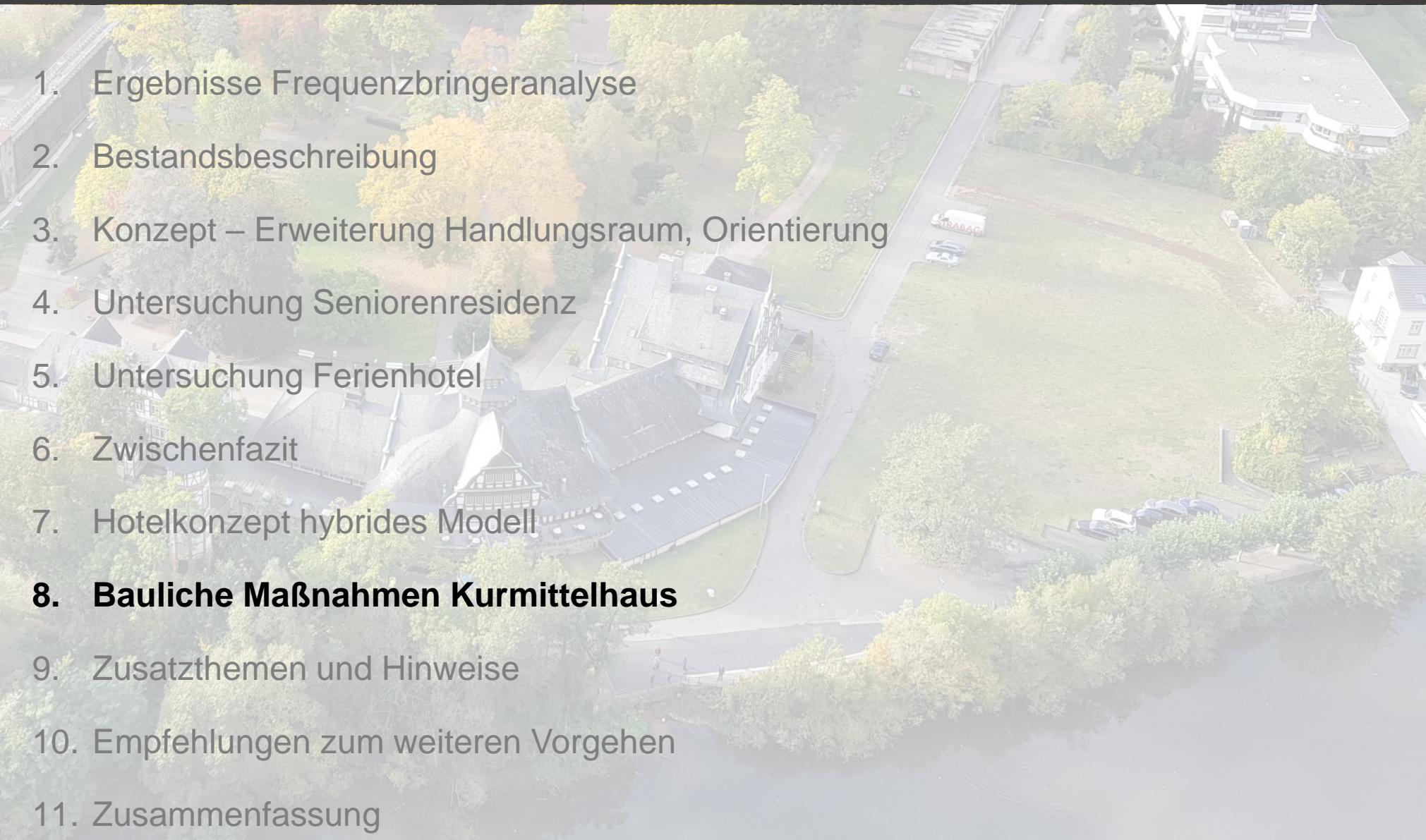
Nach dem pandemiebedingten Einbruch im Tagungs- und Veranstaltungsgeschäft und der aktuellen Krise dürfte in der Zeit bis etwa 2025 eine deutliche Erholung erfolgt sein. Das würde mit dem Zeithorizont von ca. vier bis fünf Jahren für die Fertigstellung des Bauvorhabens (Vermarktung, Planung, Realisierung) korrespondieren.

Ein exemplarisches Raumprogramm für ein Hotel mit erweiterter Profilierung ist auf der folgenden Seite eingefügt.



Foto: Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Trykowki

		Altbau	Neubau	Summe
Beherbergung	Zimmer (100 Einheiten)	0 m ² NF	3.120 m ² NF	3.120 m ² NF
	Zimmerflure	0 m ² NF	510 m ² NF	510 m ² NF
	Hauswirtschaft Zimmer	0 m ² NF	150 m ² NF	150 m ² NF
	Summe	0 m² NF	3.780 m² NF	3.780 m² NF
Gastronomie und Nebenflächen	Gastronomie (Restaurant + Bar)	315 m ² NF	85 m ² NF	400 m ² NF
	Nebenflächen Gastronomie	30 m ² NF	15 m ² NF	45 m ² NF
	Lager Gastronomie	80 m ² NF	0 m ² NF	80 m ² NF
	Küche	150 m ² NF	0 m ² NF	150 m ² NF
	Anlieferung und Entsorgung	40 m ² NF	40 m ² NF	80 m ² NF
	Summe	615 m² NF	140 m² NF	755 m² NF
Tagungen / Veranstaltungen, öffentliche Bereiche	Tagungs- / Veranstaltungsräume	420 m ² NF	0 m ² NF	420 m ² NF
	Foyer Hotel	0 m ² NF	110 m ² NF	110 m ² NF
	WC-Anlagen	70 m ² NF	40 m ² NF	110 m ² NF
	Summe	490 m² NF	150 m² NF	640 m² NF
Wellness	Wellnessbereich	400 m ² NF	0 m ² NF	400 m ² NF
	Summe	400 m² NF	0 m² NF	400 m² NF
Rezeption, Verwaltung, Sozialräume, Haustechnik	Rezeption	10 m ² NF	50 m ² NF	60 m ² NF
	Verwaltung	40 m ² NF	80 m ² NF	120 m ² NF
	Sozialräume	50 m ² NF	50 m ² NF	100 m ² NF
	Haustechnik	150 m ² NF	150 m ² NF	300 m ² NF
	Summe	250 m² NF	330 m² NF	580 m² NF
ALLE BEREICHE	Summe Nutzfläche	1.755 m² NF	4.400 m² NF	6.155 m² NF
	<i>Summe BGF (Aufschlag 22%)</i>	<i>2.141 m² BGF</i>	<i>5.368 m² BGF</i>	<i>7.509 m² BGF</i>

- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The park features a large green lawn, a paved walkway, and several trees. In the background, there are several buildings, including a prominent one with a red roof and a white facade. The sky is clear and blue.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 - 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus**
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Die erforderliche baulichen Maßnahmen werden im Folgenden benannt, soweit es im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ohne konkrete Planungsphase möglich ist. Grundsätzlich müssen alle Maßnahmen denkmalgerecht erfolgen.

- **Energetische Sanierung Gebäudehülle**

Dämmung Dach, denkmalgerechte Ertüchtigung der Fenster und Türen, ggf. Dämmung untere Geschossdecke

- **Haustechnik: Erneuerung und Ergänzung**

Erneuerung der gesamten Haustechnik, Abstimmung auf künftige Anforderungen inklusive Lüftung, Klimatisierung und Gastronomietechnik; ggf. relevant für Heizung; Nutzung der Wärme aus Thermalquellen

- **Brandschutz**

Brandabschnitte und Rettungswege, ggf. Brandmeldeanlage, ggf. Verzicht auf Aufenthaltsräume in Teilbereichen

- **Barrierefreiheit**

Zugänge von außen, Überwindung Höhenunterschiede in Geschossen soweit möglich (z.B. Flur Zwischenbau: Rampe), Einbau Aufzug in Treppenhaus Bäderhaus

- **Oberflächen**

Überarbeitung aller Oberflächen (Boden, Decke, Wand) unter maximalem Bestandserhalt

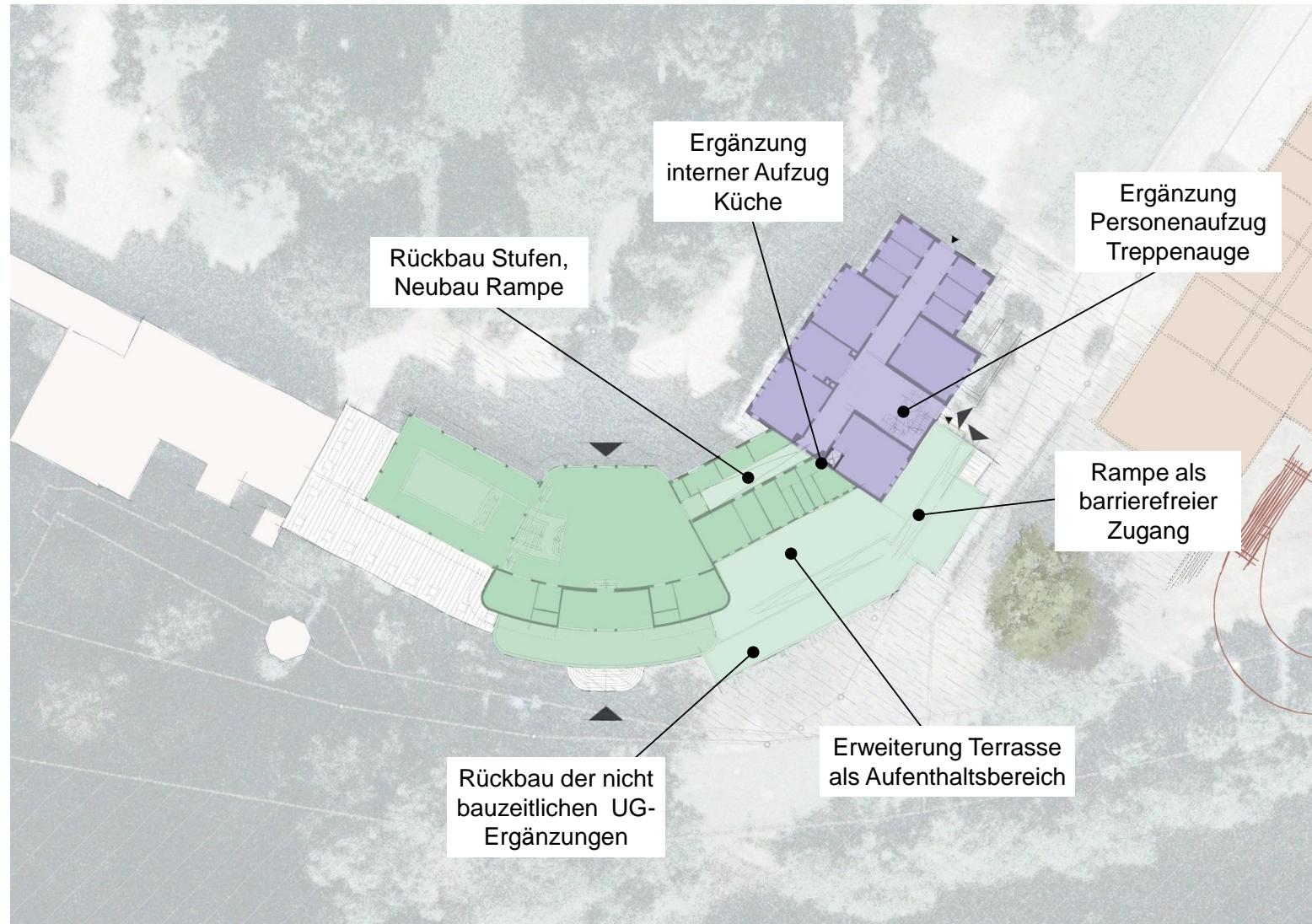
- **Freianlagen**

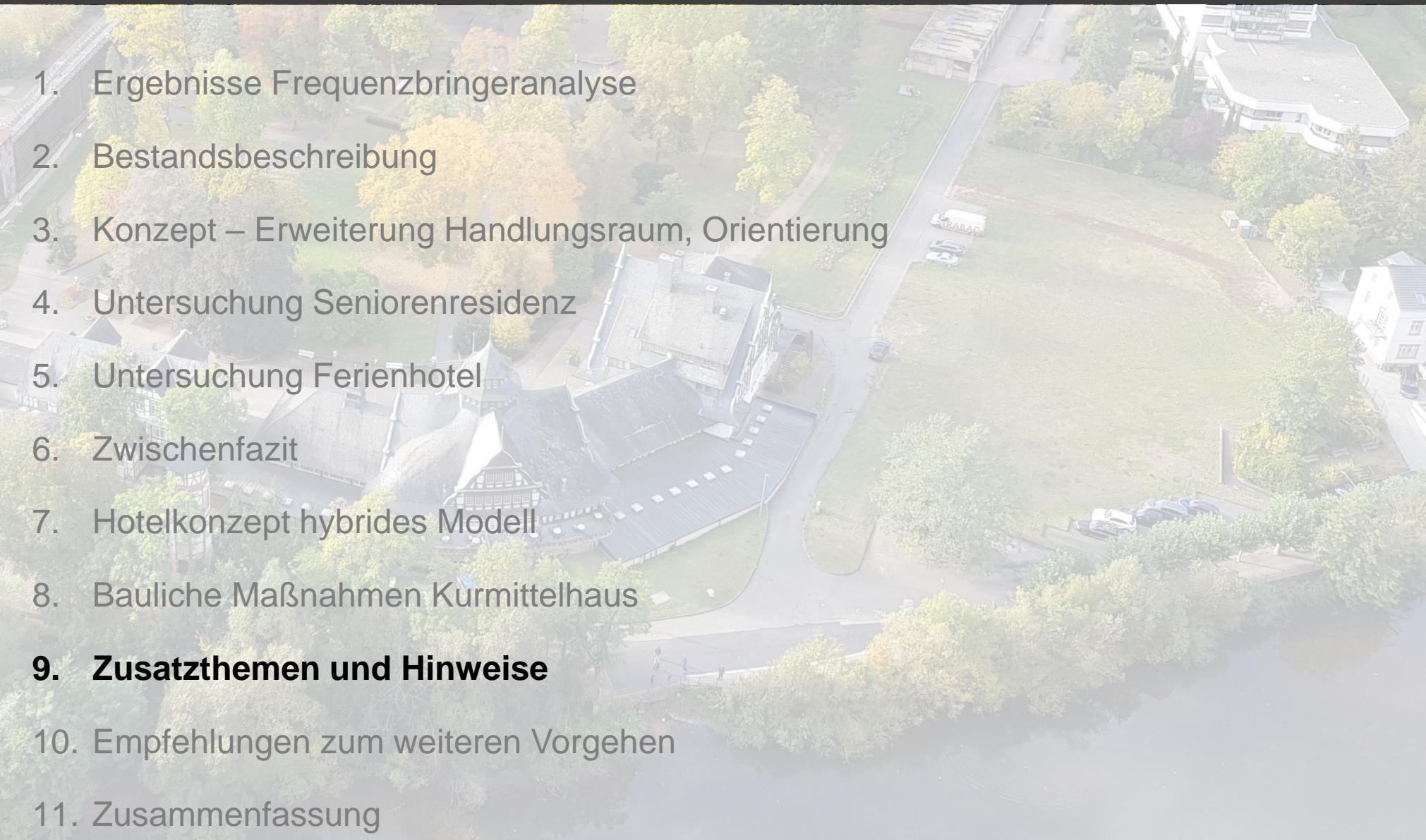
vor allem an Naheseite Schaffung barrierefreier Zugang und attraktive Freianlagen

- **Raumakustik**

Verbesserung der Raumakustik in Trinkhalle sowie Veranstaltungsbereichen





- 
- An aerial photograph of a park and surrounding buildings in Bad Kreuznach, Germany. The park features a large green lawn, a paved walkway, and several mature trees. In the background, there are several buildings, including a prominent multi-story structure with a dark roof and a smaller building with a red roof. The overall scene is a mix of natural and urban environments.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. **Zusatztthemen und Hinweise**
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
 11. Zusammenfassung

Im Folgenden werden einige Zusatzthemen betrachtet und Hinweise vermerkt, welche für den weiteren Prozess relevant sind.

• Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal Kurmittelhaus ist Teil der Denkmalzone „Kurhausstraße Kurpark“. Eingriffe in Gebäude und Außenanlagen müssen daher von der zuständigen Behörde genehmigt werden. Auch eine Bebauung der Freifläche ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen (Umgebungsschutz gem. DSchG RLP).

• Bebauungsplan

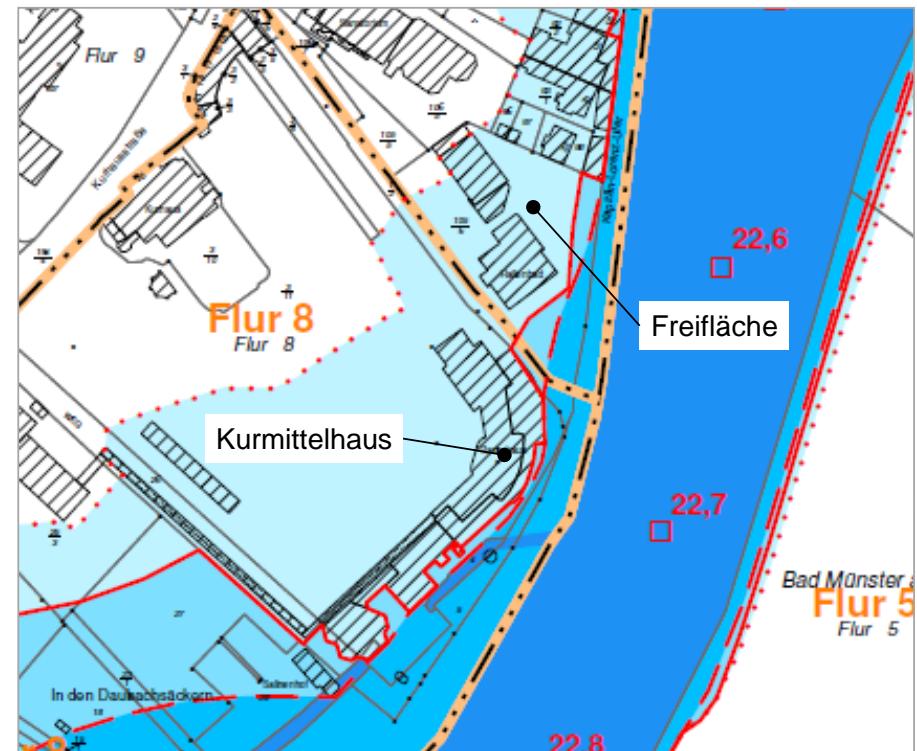
Für Kurmittelhaus und Freifläche gilt zurzeit der Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, rechtsverbindlich seit 1980. Die beiden Flächen gehören zum Sondergebiet A (Kureinrichtungen). Für die künftig geplanten abweichenden Nutzungen und das Baufeld des Neubaus ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

• Hochwasserschutz

Das Kurmittelhaus und die Freifläche liegen im überschwemmungsgefährdeten Bereich und grenzen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (siehe Kartenausschnitt rechts). Die Vorgaben der Landesverordnung sind entsprechend zu beachten. Gegebenenfalls sind zusätzlich private Hochwasserschutzvorkehrungen auf Gebäudeebene erforderlich.

• Solequellen und Salinentechnik

Für die drei Thermalquellen im Kurmittelhaus und die zugehörige Technik muss der passende rechtliche Rahmen für die künftige Nutzung entwickelt werden. Als Basis für vertragliche Regelungen sind zunächst eine Bestandsaufnahme von Leitungsnetz sowie Salinentechnik und eine Konzeption für die Zukunft nötig. Zu definieren sind unter anderem die jeweilige Zuständigkeit, Wartung und Instandhaltung, Zugänglichkeit, Qualitätssicherung, Trinkkur und sonstige Nutzung der Sole.



Gewässerverlauf mit Kilometrierung

Abflussbereich (Streichlinie)

Überschwemmungsgebiet
gemäß §§88 ff LWG

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

• Schutzgebiete

Auf folgende Gebiete ist hinzuweisen:

- Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (angrenzend)
- FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (angrenzend)
- Naturschutzgebiet „Gans und Rheingrafenstein“ (angrenzend)
- Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“
- Naturpark „Soonwald – Nahe“
- Heilquellschutzgebiet „Bad Münster am Stein-Ebernburg und Theodorshalle“

Eine hilfreiche Übersicht findet sich zum Beispiel im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) der Stadt Bad Kreuznach für den Kernbereich Bad Münster (2021).

• Nachhaltige Mobilität

Der Ortsteil Bad Münster verfügt über eine eigene Anbindung an den Schienenverkehr. Bezüglich des Busverkehrs sollten im Rahmen einer weiteren Projektentwicklung die Kapazitäten und Haltestellen überprüft werden (aktuelle Haltestelle Berliner Straße ist relativ weit entfernt). Für Carsharing gibt es erste Ansätze in Bad Kreuznach (z.B. Nahemobil), hier wäre ein Ausbau wünschenswert. Interessant erscheint die Möglichkeit, Hotel und Gastronomie in Fahrradreisen z. B. entlang der Nahe einzubinden.

• Digitalisierung

Digitalisierung ist eine Selbstverständlichkeit für die geplanten Nutzungen im Kurmittelhaus und auf der Freifläche. Die angebotenen Leistungen sollten digital vermarktbare sein. Schnelle Internetverbindungen sind ebenso Grundvoraussetzung wie leistungsfähige Netzwerktechnik in allen Gebäuden. Besonders in den Veranstaltungsräumen sollte zeitgemäße Streaming- und Videokonferenztechnik installiert werden.

• Drittverwendungsfähigkeit

Das Kurmittelhaus ist eindeutig eine Spezialimmobilie, die zudem noch denkmalgeschützt ist. Die bauliche Struktur ist nur sehr geringfügig veränderbar, am ehesten sind Umbauten im Untergeschoss realistisch. Die Struktur des Bäderhauses bietet allerdings vielseitig verwendbare Räume, so dass in der Nutzbarkeit des Vorhandenen eine gewisse Flexibilität besteht. Für die Technik (vor allem Elektro inkl. Netzwerk) sollte eine einfache Nachinstallationsfähigkeit berücksichtigt werden.

Die Kernfunktion Gastronomie – in welcher Form auch immer – erscheint auf absehbare Zeit als Konstante in der Nutzung des Kurmittelhauses.

• Investitionsanreize

Im Folgenden werden einige Investitionsanreize stichwortartig erwähnt. Eine konkrete Prüfung kann nur im Rahmen einer tatsächlichen Projektentwicklung erfolgen.

- Denkmal-AfA: erhöhte Abschreibung der bescheinigungsfähigen Sanierungskosten (im hier wahrscheinlichen Vermietungsfall: 8 Jahre jeweils 9 % jährlich, danach 4 Jahre jeweils 7 %)
- Städtebauförderung „Stadtumbau West“: Direktzuschüsse und / oder erhöhte Abschreibung per Modernisierungsvereinbarung (ähnlich Denkmal-AfA)
- KfW Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Förderkredit

Fördermöglichkeiten können ein Projekt in die Wirtschaftlichkeit bringen, sollten aber auch nicht überbewertet werden. Die stärksten Investitionsanreize sind ein tragfähiges Konzept und ein attraktiver Standort mit guter Perspektive für die Zukunft.

- **Veranstaltungen im Kurpark I**

Aktuell gibt es diverse Veranstaltungen im Kurpark I, unter anderem:

- Weihnachtsmarkt
- Wein im Park
- Oldtimertreffen
- Gartenmesse
- diverse Musikveranstaltungen

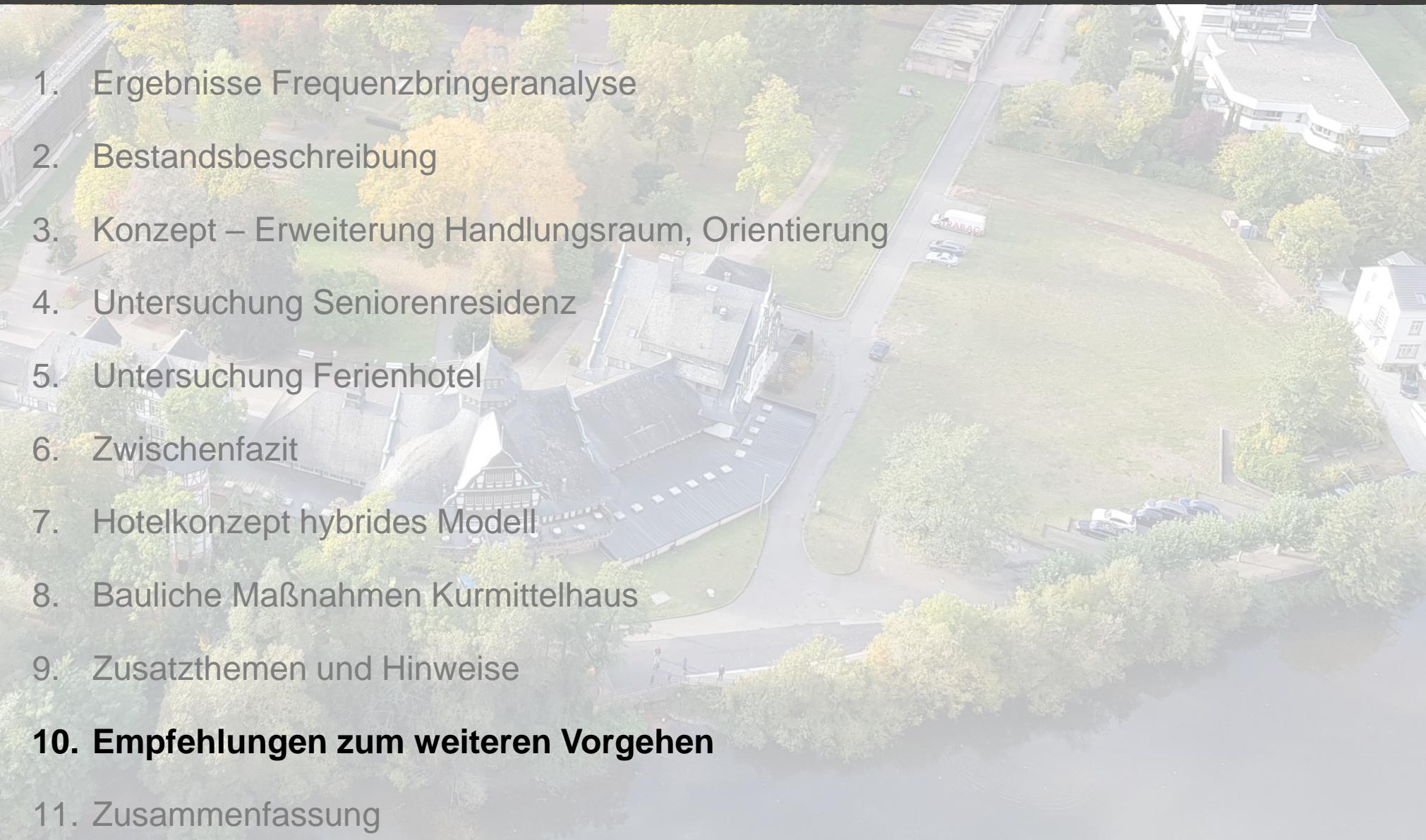
Diese Veranstaltungen lassen sich voraussichtlich gut mit den für Kurmittelhaus und Freifläche vorgeschlagenen Nutzungen vereinbaren. In jedem Fall ist eine Abstimmung unter den Akteuren sinnvoll, da zurzeit beispielsweise das Kurmittelhaus in den Weihnachtsmarkt einbezogen wird.

Die Aspekte wie Anfahrt / Anlieferung, Parken, Ver- und Entsorgung etc. sollten im Vorfeld geklärt werden, auch unter Betrachtung weiterer Möglichkeiten der Infrastruktur im Ortskern. Der Themenbereich Emissionen und Immissionen aus Lärm von Veranstaltungen und Verkehr sowie Geruch etc. sollte frühzeitig im Planungsprozess bearbeitet werden, um öffentlich-rechtlich, privatrechtlich und technisch die passenden Lösungen zu entwickeln.

Bei geschickter Gestaltung ist hinsichtlich der Veranstaltungen eher von gegenseitigen positiven Effekten auszugehen, gerade auch bei der Entwicklung neuer (gemeinsamer) Formate. Eine Belebung des Ortskerns mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen ist in jedem Fall ein Vorteil für den Standort.



Foto: Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH

- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The image shows a large, green park area with a paved walkway and a small building. In the background, there are several buildings, including a prominent one with a red roof and a white facade. The sky is clear and blue.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
- 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**
11. Zusammenfassung

In der gegenwärtigen Situation erscheint eine **Investorensuche nur stark eingeschränkt erfolgversprechend**. Zum einen drücken die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und die Zinsentwicklung die Stimmung unter den Projektentwicklern, was bei Investoren mit langfristigem Interesse aber zu relativieren ist (vgl. Projektdauer bis Eröffnung ca. 4 – 5 Jahre).

Zum anderen ist im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg unbedingt eine Aufbruchsstimmung erforderlich. Die **baulichen Missstände im Ortskern** sind eklatant. Die Angebote unter anderem im **Tourismus- und Gastronomiebereich** sind **lückenhaft** und kaum als Anknüpfung für die angestrebten Nutzungen rund um das Kurmittelhaus geeignet. Wenn sich der Stadtteil aus der bisherigen Entwicklungsrichtung befreien möchte, ist ein intensives **Zusammenwirken privater und öffentlicher Akteure** erforderlich.

Eine Sache sollte klargestellt sein: Ein **Investor** für das Kurmittelhaus **kann nicht der allumfassende Heilsbringer für den Stadtteil sein**. Viele Akteure müssen die Ärmel hochkremeln und ein echtes Momentum erzeugen, sonst kann auch kein passender Investor überzeugt werden.

Diverse **Maßnahmen** sollten vor der **Investorensuche abgeschlossen** sein oder sich zumindest in konkreter Umsetzung befinden. Professionelle Investoren fragen weniger „Was haben Sie denn so alles an Ideen?“ als vielmehr „Was haben Sie bisher umgesetzt und was steht konkret bevor?“.

Bad Münster am Stein-Ebernburg hat **enormes Potenzial** und hat dieses viele Jahre lang erfolgreich genutzt – an diese Zeit sollte wieder angeknüpft werden! Daher werden im Folgenden Empfehlungen für die Ertüchtigung des Makrostandorts einerseits und für die Vermarktungsvorbereitung des Mikrostandorts Kurmittelhaus / Freifläche andererseits formuliert.



Foto: DSP / baurmann.dürr Architekten

Ertüchtigung Makrostandort – „Hausaufgaben“

Die folgenden Empfehlungen stammen von den Verfassern der Machbarkeitsstudie und sind aus der distanzierten Perspektive von wohlwollend-interessierten Auswärtigen entwickelt worden.

- **Ausbau touristischer Angebote allgemein**
v.a. auch als Vernetzung mit der Region (z.B. Thema Wein / Nahe)
- **Ausbau Angebot an Sport- / Outdoor-Aktivitäten**
u.a. Wandern, Radfahren inkl. Mountainbiking, weitere Sportarten
- **Profilierung Stadtteil**
z.B. Gesundheit und Ernährung
- **Schaffung attraktiver Angebote in den Kurparks**
großes Potenzial, zurzeit wenig genutzt; Ansprache mehrerer Altersgruppen
- **räumliche Neuordnung zwischen Kurpark I und Nahe**
u.a. Rückbau WC-Anlage und Kurpavillon
- **Neugestaltung Goetheplatz**
inkl. Sanierung Tiefgarage
- **Lösung für Abbruchruine Gradierwerk Ost**
städtisch im Einklang mit Bebauung Freifläche zu lösen
- **stärkere Einbindung Nahe und Umgebung mit Wassersport etc.**
Fahrradweg und Wanderwege sind bereits positive Ansätze
- **Gestaltung Nahe-Ufer als Promenade / Erlebnis**
v.a. Kapitän-Lorenz-Ufer
- **Umsetzung Konzept Salinental**



Foto: GMA

In diversen Studien finden sich interessante Analysen und zahlreiche konstruktive Vorschläge, unter anderem in:

- Strategiekonzept - Touristische Gesamtstrategie für die Heilbäder Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg (2010)
- Masterplan Salinental, Entwicklungs- und Gestaltungskonzept (2010)
- Machbarkeitsstudie Landesgartenschau 2022 (2016)
- ISEK Stadtumbau West „Kernbereich Bad Münster“ (2021)

Vermarktungsvorbereitung Mikrostandort

Vor dem Beginn eines Investorenauswahlverfahrens sollten einige Fragestellungen geklärt und Aufgaben gelöst sein. Einerseits kann dadurch zu erwartenden Fragen im Verfahren vorgegriffen werden, andererseits ermöglicht eine gute Vorbereitung eine sinnvolle Bindung des Investors im Sinne der Stadt Bad Kreuznach.

- **Sole / Trinkkur / Salinentechnik**

Bestandserkundung, Konzept zukünftige Nutzung, Möglichkeiten vertraglicher Regelungen

- **Sicherung Symbiose Kurmittelhaus und Neubau**

rechtliches Konzept für vertragliche Sicherung der geplanten Funktionen im Kurmittelhaus sowie Sanierung und langfristiger Erhalt Kurmittelhaus

- **verkehrsfreie Ausgestaltung Straße Salinenhof**

Prüfung Machbarkeit; Vorbereitung bzw. Abschluss verbindlicher Vereinbarungen

- **Tiefgarage Goetheplatz**

Durchführung der Sanierung; Klärung rechtlicher Themen inkl. Stellplatznachweise

- **Entwicklung Qualitätskriterien für Auswahl Investor**

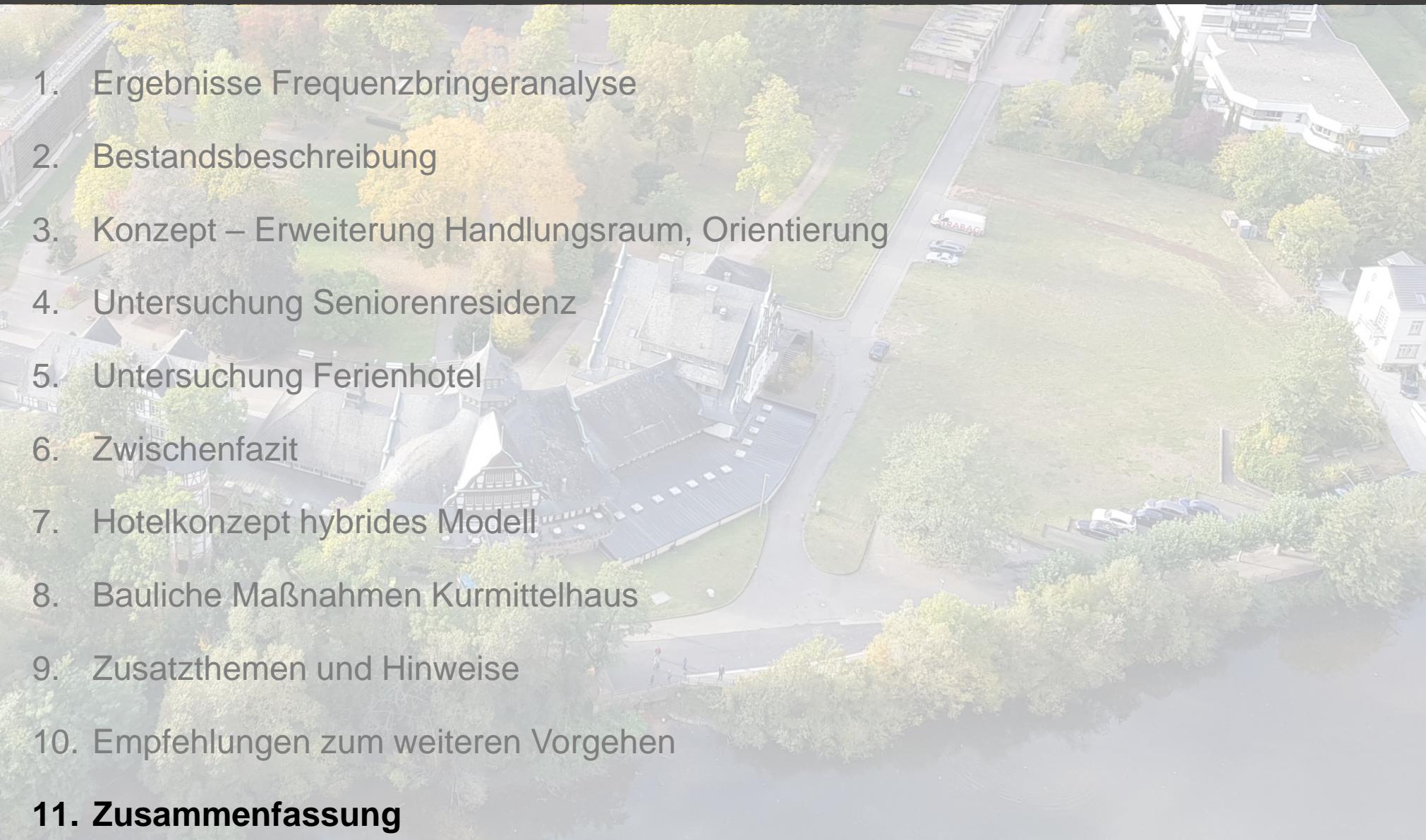
Qualität sollte im Verhältnis zum Kaufpreis deutlich im Vordergrund stehen

- **Suche und frühzeitige Kontaktaufnahme potenzieller Investoren**

Nischenanbieter / Spezialisten erforderlich; frühzeitige Suche und Ansprache inkl. Kontakthalten vergrößert Teilnehmerfeld; Integration erhaltener Informationen / Anforderungen in Auswahlverfahren



Foto: GMA

- 
- An aerial photograph of a park and buildings in Bad Kreuznach, Germany. The image shows a large, modern building with a curved roof and a smaller, traditional-style building with a gabled roof. There are several trees with autumn-colored leaves, a paved walkway, and a parking lot with several cars. The background shows more buildings and a road.
1. Ergebnisse Frequenzbringeranalyse
 2. Bestandsbeschreibung
 3. Konzept – Erweiterung Handlungsraum, Orientierung
 4. Untersuchung Seniorenresidenz
 5. Untersuchung Ferienhotel
 6. Zwischenfazit
 7. Hotelkonzept hybrides Modell
 8. Bauliche Maßnahmen Kurmittelhaus
 9. Zusatzthemen und Hinweise
 10. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
- 11. Zusammenfassung**

Das Kurmittelhaus ist ein **architektonisches Juwel** und das **Herzstück des Kurbereichs** von Bad Münster am Stein-Ebernburg. Eine Neuausrichtung beeinflusst den gesamten Stadtteil und ist daher mit Umsicht und exzellenter Vorbereitung anzugehen.

Frequenzbringeranalyse und Machbarkeitsstudie haben eindeutig ergeben, dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit nur in **Kombination mit** der **Freifläche** des ehemaligen Hallenbewegungsbads entstehen kann. Auch diese Freifläche gehört zu den städtebaulich hoch relevanten Bausteinen des Stadtteils.

Von den beiden Nutzungen „**Premium-Seniorenresidenz**“ und „**hochklassiges Ferienhotel**“ hat sich das **Ferienhotel** als die insgesamt **passendere Nutzung** herausgestellt. In einer Optimierung wird empfohlen, die Ausrichtung als **hybrides Konzept** auch auf **Tagungen und Events** zu erweitern.

Das Paket aus Kurmittelhaus und Freifläche ist **kein Standardprodukt für den Investmentmarkt**. Auf Investoren- und Betreiberseite kommt nur ein ausgesuchter Kreis an Nischenanbietern in Frage, welche das Potenzial des Standorts erkennen und nutzen können.

Vor der Investorenauswahl sollten im **Stadtteil** Bad Münster am Stein-Ebernburg wesentliche **bauliche Missstände beseitigt** und eine **Neuausrichtung** mindestens begonnen sein. Im gegenwärtigen Zustand erscheint die Akquisition eines Investors mit qualitativ passendem Anspruch und nachhaltigem Interesse unrealistisch.

Das Potenzial des Standorts ist hoch. Es bedarf nun **gemeinsamer Anstrengungen von öffentlichen und privaten Akteuren**.

Das Team DSP und baurmann.dürr wünscht viel Erfolg – der Aufwand wird sich lohnen!



Foto: Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Trykowki



Foto: Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, Matthias Luhn