



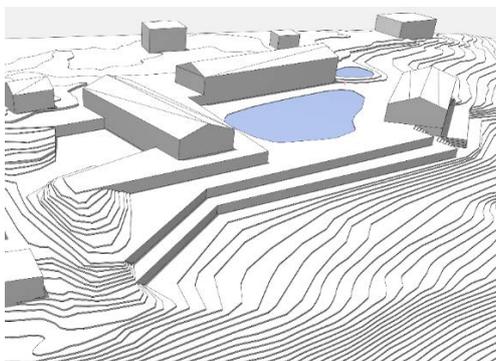
DieNeuePost - Ambiance Sport- und Naturhotel - Bad Heilbrunn

Machbarkeitsstudie

Die Kommune Bad Heilbrunn initiiert aktuell die Umsetzung des von ihr in den vergangenen Jahren erarbeiteten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die wesentlich hierfür erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ein substanzieller Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist auch die Ansiedlung eines Hotelbetriebes auf dem ehemaligen Post-Strauß-Areal. Zur Belebung der Tourismusaktivitäten und Weiterentwicklung der touristischen Historie von Bad Heilbrunn sind diese Flächen für einen Hotelstandort im Entwicklungskonzept ausgewiesen.



Blick von der nordöstlichen Grundstücksgrenze Richtung Südwest



Konzeptioneller Schwerpunkt

Das Konzept für ein Sport- und Naturhotel erfüllt die planerischen Überlegungen der Gemeinde mit einer ideal geeigneten Nutzung.

Die Schwerpunkt des sportlichen Angebots sind - indoor - ein großes Fitnessangebot mit Geräte- und Kurstraining, Pool und eine vielfältige Sauna- und Relaxlandschaft für Wellnessanwendungen. Ergänzt wird das Wellnessangebot durch einen DaySpa mit Massage- und Kosmetikbehandlungen.

Das Sportangebot wird durch eine ernährungs- und sportmedizinische Betreuung inklusive Sportphysiotherapie vervollständigt und aufgewertet.

Das Hotel organisiert ein breites Angebot an Outdoor-Sportmöglichkeiten:

- Wandern, Bergsteigen und Klettern
- Radfahren, Trekkingbike, Mountainbike und Rennrad mit eigenem Verleih und Shop
- Im Winter werden mit einem Shuttle- / Guiding-Konzept alle in der Region möglichen Wintersportarten angeboten. Verleih und Shop

Architektur-Konzept

Für die Kommune stellt das Hotel bedingt durch seine zentrale Lage ein Bauvorhaben dar, welches durch seine Architektur auch überörtlich eine hohe Attraktivität ausstrahlen soll.

Das geplante Hotel soll als Resort entstehen und neben der klassischen Hotelunterbringung auch Appartements für längere Aufenthalte mit der Möglichkeit zur Selbstversorgung anbieten.

Architektonisch greift der Hotelbau in Größe und Gestaltung der Baukörper die typische Bauweise des bayerischen Oberlands auf, in dem er Bezug nimmt auf die bäuerlichen Einfirsthöfe aus der näheren Umgebung. Konkret bedeutet dies eine Bauweise mit geringer, sichtbarer Geschossigkeit, Satteldach mit typischen Neigungen - $>20^\circ$ -, Dachüberstände und Balkone bzw. Loggien. In der Hangneigung des Grundstücks werden Terrassengeschosse verborgen, sodass zur Ortsmitte hin

jeweils nur 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss wahrgenommen werden. Die Anordnung der „Einfirsthöfe“ zueinander ist mit dem dörflichen Maßstab abgestimmt und lässt so einen gut proportionierten Außenraum entstehen.

Mit diesem Konzept gelingt es, das Hotelensemble so in das Ortsbild zu integrieren, dass dies insgesamt den Ortskern baulich ideal vervollständigt und gleichzeitig die wirtschaftlich notwendige Baumasse für den Hotelkomplex realisiert wird.

Die Hotelerschließung - Empfang und Rezeption - erfolgt von Osten über den ausgebauten Hangweg durch einen weitgehend umschlossenen Innenhof mit direkter Zufahrt zur Tiefgarage und dem ebenfalls vollständig gedeckelten Wirtschaftshof, der in die südliche Hangkante integriert wird. Durch diese Konzeption können Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft nahezu vollständig eliminiert werden. Zum Ortszentrum soll das Hotel über eine gemütliche Platzsituation und einen Wirtsgarten angeschlossen werden. Der Wirtsgarten ist Teil der Hotelgastronomie und Bestandteil des 'Wirtshauses' im Hotel. Wirtsgarten und Wirtshaus sollen auch eine Einladung für alle Bewohner des Ortes sein, das dortige gastronomische Angebot zu nutzen. Die Ortsmitte bietet damit den bayrischen Dreiklang aus Rathaus-Kirche-Wirtshaus.

Technische Merkmale und Materialität

In der baulichen Umsetzung sollen nachhaltige Baumaterialien eingesetzt werden, verbaut in einer modernen und energieoptimierten Konstruktion.

Die in den Hang hineingebauten Gebäudeteile werden in massiver Bauweise errichtet. Die aufgehenden Gebäudeteile sollen soweit möglich als Holz-Hybridkonstruktionen ausgeführt werden. Für die Bekleidung der Fassade kommen Holz und/oder heimische Natursteine - z.B. Nagelfluh - in Betracht. Der bauliche Wärmeschutz erfolgt durch die Verwendung von umweltverträglichen, mineralischen oder naturorganischen Dämmmaterialien. Durch eine Typisierung der Zimmer kann eine Hybridbauweise zur Anwendung kommen, wobei serientechnisch, aus Holz vorgefertigte und fertig gedämmte Außenwandelemente, bestehend aus Fenstertüre, Fenster und Wandanschluss zwischen schmale, statisch tragende Wandelemente über die gesamte Geschosshöhe eingesetzt werden.

Die Energieversorgung der Hotelanlage soll völlig neue Maßstäbe in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Umweltschutz setzen. Es ist geplant hier ein konsequentes Solar2Heat-Konzept umzusetzen. Das bedeutet im Einzelnen, dass alle großen Dachflächen vollflächig mit PV-Paneelen als Indach-Installation ausgestattet werden, d.h. dass die gesamte Dachfläche aus PV-Modulen und Dach-(Fenster)verglasungen besteht. Zusätzlich können in den Grünflächen am Nordrand des Grundstückes partiell noch Photovoltaikmodule errichtet werden. Der solartechnisch generierte Strom wird in großen Batterieblöcken zur direkten Deckung des Stromverbrauches - auch als Notstromspeicher - zwischengepuffert. Die Grundwärme- bzw. Kälteversorgung der Hotelanlage erfolgt über ein mehrstufiges Wärmepumpensystem. Es wird ein Nieder- bzw. ein Hochtemperatur-System betrieben, durch welches die Warmwasserversorgung und die höher temperierten Heiz- und Lüftungssysteme der Hotelanlage ebenso abgedeckt werden, wie die klassischen Heizbereiche mit Fußbodenheizung oder sonstigen Flächenheizungen. Der Niedertemperaturbereich wird technisch so geplant, dass hierüber in den Sommermonaten auch diverse Kühlbereiche versorgt werden können.

Die Tiefgarage erhält ein integriertes E-Ladesystem, damit können von nahezu allen Stellplätzen aus Fahrzeugbatterien geladen werden. Die E-Ladestationen in der Tiefgarage stehen allen Hotelgästen und Besuchern zur Verfügung.

Im Energiemix wird zusätzlich zum Solarstrom zur Netzstabilisierung und Pufferung auch Strom aus dem Ortsnetz eingesetzt bzw. in dieses eingespeist. Durch diese Mischbetriebsweise werden ideal auch die derzeitigen Möglichkeiten der externen Stromversorgung mit Öko-Strom zu einem ressourcenschonenden und umweltvertraglichen Energiemanagement eingesetzt. Das Projekt hat in dieser Hinsicht jedenfalls Pilot- und Innovationscharakter. Angestrebt wird eine emissionsfreie, weitgehend energieautarke und jedenfalls als Mindeststandard eine klimapositive Bau- und Betriebsweise. Geprüft wird derzeit noch die Möglichkeit, die Energiezentrale der Hotelanlage so zu erweitern, dass darüber auch die Ortsmitte der Kommune mit Nahwärme versorgt werden kann.

Konzeption des touristischen Angebots

Die geplante Hotelanlage soll als Sport-, Wellness- und Gesundheitsresort realisiert werden. Dabei steht immer auch das direkte Naturerlebnis im Vordergrund. Das örtliche Prädikat von Bad Heilbrunn als heilklimatischer Kurort unterstreicht zusätzlich die gesundheitlichen Aspekte.

Für Geschäftsreisenden, die im bayerischen Oberland tätig sind, sowie Reisegruppen bietet das Hotel ein Unterkunftsangebot in der gehobenen Kategorie.

Die Tagungs- und Bankettoptionen des Hotels ermöglichen geschäftliche, kulturelle und private Veranstaltung für bis zu 150 Personen.

Das Haus wird mit rd. 145 Zimmern und Suiten geplant. Zusätzlich sind 30 Appartements geplant, die insbesondere für 'Long Stay'-Aufenthalte und Selbstversorger angeboten werden können.

Der Hotelbetrieb ist ausgelegt auf Urlaube mit einer mittleren Verweildauer von 3-10 Übernachtungen mit vollem gastronomischem Service.

Für Langzeitaufenthalte stehen Appartements mit einer eingebauten Küche zur Selbstversorgung zur Verfügung. Diese Appartements können jeweils entweder wochen- oder monatsweise angemietet werden.

Das Hotel bietet vollwertigen und umfassenden Service auf der Grundlage und Qualität eines 4*Superior Hauses, wobei eine entsprechende Klassifizierung durch die Dehoga nicht unbedingt angestrebt wird.

Die Hotelanlage selbst bietet ein weitgefächertes Sport-, Wellness- und Eventangebot, welches eine Ganzjahresnutzung ermöglicht. Hinzu kommen vielfältige Outdoor-Sportangebote, die jahreszeitlich angepasst angeboten werden:

Das Outdoor-Sportangebot für Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter

- # Wandern und Bergsteigen in den bayerischen Voralpen, im Vorkarwendel und im Karwendelgebirge, Tourenvorschläge, auch mit Shuttle und Guiding
- # Radwandern, Mountainbike und Rennrad, umfangreicher Verleihservice, Shuttleservice, Tourenvorschläge und Tour-Guiding
- # Klettern im Klettergarten in Heilbrunn bzw. im Hochseilgarten auf dem Blomberg
- # SUP, Surfen oder Kite-Surfen am Walchensee, Bergseetauchen
- # Fitness- und Yogakurse, Ausdauer- und Cardio-Training, Kraft-, Geräte- und Functionaltraining im hoteleigenen Fitnessstudio
- # Schwimmen im Indoorpool – 25m - und im Außenbereich in der großen Schwimmteichanlage
- # Golf, Reiten, Tennis etc. über regionale Anbieter und Partner

Sportangebot Winter

- # Schifahren alpin und Langlauf in allen Schigebieten der Region und angrenzend in Österreich, Shuttleservice, Guiding und Schilehrer PT oder Kleingruppen
- # Schneeschuhwanderungen und -touren, Winterwanderungen

Gesundheit und Beauty

- # Sportärztliches Betreuungsangebot, Sportphysiotherapie, div. Massageangebote, Leistungsdiagnostik
- # Beautybehandlungen und Kosmetik

- # Ernährungsberatung und -kurse, Abnehmprogramme z.B. in Kombination mit Kochkursen

- # Führungen durch den Heilbrunner Kräutererlebnispark, Kräuter- und Pilzseminare

Kultur, Land und Leute

- # Kooperation mit der Stiftung Kunst und Natur, Nantesbuch

- # Kooperation mit der Kommune Bad Heilbrunn

- # Zusammenarbeit und Kooperation mit div. regionalen Partnern aus den Bereichen Kultur, Unterhaltung und sonst. Freizeitangeboten

Zusammenfassung

Die diesem Konzept zu Grunde liegende Machbarkeitsstudie fügt den Hotelkomplex funktional und baulich in das örtliche Umfeld ideal ein. Bad Heilbrunn ist als Standort für die Ansiedlung eines 4* Superior Hotels mit den hier gewählten thematischen Schwerpunkten hervorragend geeignet und verfügt bereits heute über eine gute touristische Infrastruktur. Gegenüber der deutlich größeren und bekannteren Kreisstadt Bad Tölz hat Bad Heilbrunn insoweit gewisse Vorteile, dass die alten Strukturen des historisch bedingten Bäder- und Kurbetriebes hier klar bereinigt wurden und weder in persönlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht Altlasten und Befindlichkeiten zu berücksichtigen sind. Bad Heilbrunn orientiert sich bereits seit Jahren an einer gesundheitsbezogenen und naturnahen Touristik, die durch das geplante Resort weiter ausgebaut und gefördert werden soll.

In wettbewerbstechnischer Sicht erschließt die geplante Hotelanlage für die Region ein neues Angebotssegment der gehobenen Hotellerie. Das Vorhaben konkurriert nicht mit ansässigen Unternehmen, sondern mit der Erlebnishotellerie im angrenzenden Österreich.

Raumbuch		Stand:26.06.2023				
Gebäude			Anz	Raumgröße, net.	Gesamtfläche BGF	Nutzfläche
				m ²	m ²	m ²
1	Deluxe Doppelzimmer	80% King- 20% Twin-Size	110	32	4400	3520
2	Junior Suite / Familienzimmer		30	48	1800	1440
3	Suite		5	64	380,8	320
4	Lagerflächen in den Zimmerbereichen	Wäsche- und Putzlager	7	35	291,55	245
4.1	Technikräume i.d. Zimmertrakten	UV f. E-, Kom-, Heiz-Kühl-Tech	7	15	124,95	105
5.1	Wohnung 1		1	120	142,8	120
5.2	dazu Bürosuite		1	100	119	100
6.1	Wohnung 2		1	100	119	100
6.2	dazu Bürosuite		1	80	95,2	80
7	Rezeption, Empfang, Lobby		1	175	208,25	175
8	Verwaltung Büro		1	150	178,5	150
9	Veranstaltungs- / Konferenzbereich	Flächen variabel	1	400	476	400
9.1	Meetingrooms, klein	mit Konferenztechnik	2	50	119	100
10	Gastrofläche Bar		1	80	95,2	80
11	Gastrofläche Buffet mit Vorbereitung	plus offener Kochbereich	1	300	357	300
12	Gastrofläche Wirtshaus	ca. 80-90 Plätze	1	200	238	200
13	Gastrofläche Fine Diner	ca. 30 Plätze	1	100	119	100
14	Großküche, inkl. Nebenflächen	Kühlung, Trockenlager	1	250	297,5	250
15	Nebenfläche Gastro	Gäste WC-Anlagen etc.	1	50	59,5	50
16	Fitness-/Trainingsflächen/Kursräume		1	1.300	1547	1300
17	Pool und Wellnessbereich	inkl. 4 Saunen, Kältekammer Dampfbad, Jacuzzi	1	1.250	1487,5	1250
18	Beauty und Med. Bereich	Behandlungsräume	1	200	238	200
19	div. Nebenräume/Lager/etc		1	200	238	200
20	Werkstatt		1	50	59,5	50
21	Haustechnik, Heizung/Lüftung/E-Tech	Hausanschluss	1	325	386,75	325
22	Solar2Hydrogen, Anlage und Speicher		1	150	178,5	150
23	Flächenreserve		1	200	238	200
24	Selbstversorger-Appartements	1,5 - 3 Zimmer Appartements	30	60	2.142	1.800
25	MU/Shop/Unterbringung Mitarbeiter	Shop/MU/ und 14 Zimmer	14	45	750	630
26	Tiefgarage	Stellplätze	150	21	3.749	3.150

Planunterlagen zur Machbarkeitsstudie



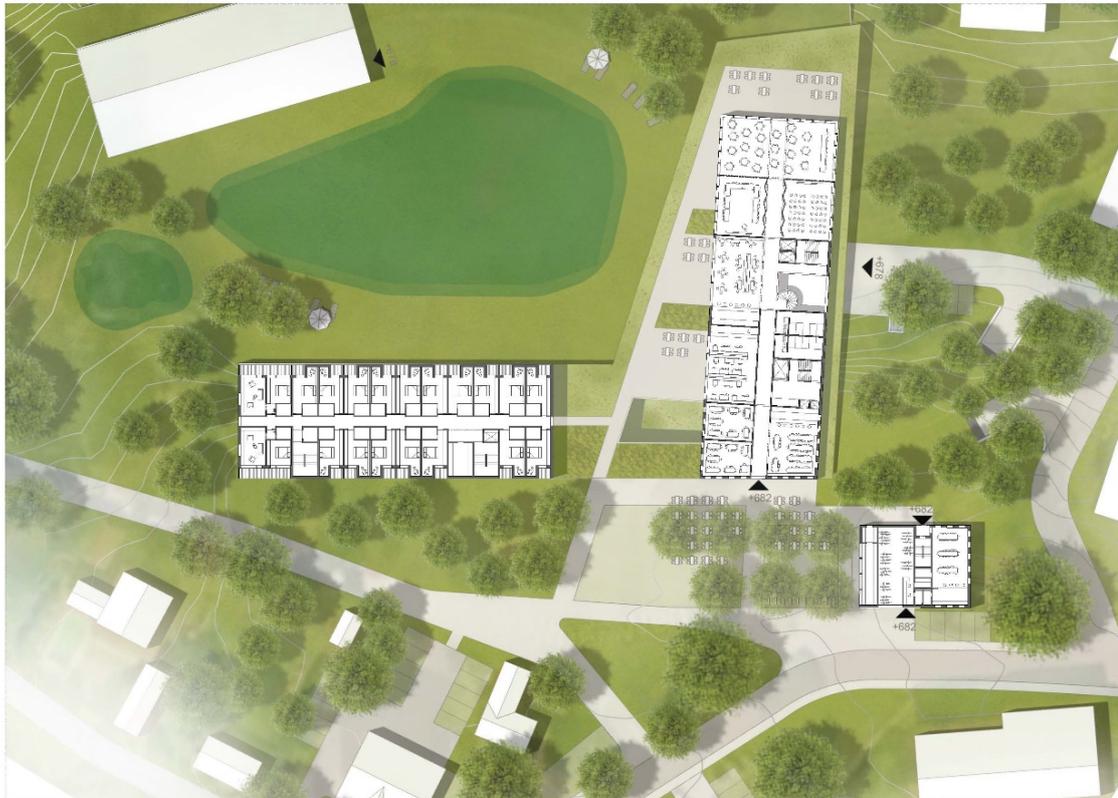
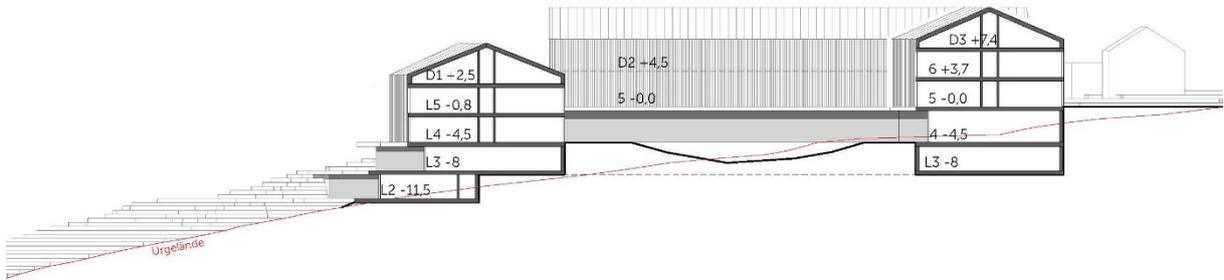
Lageplan + Umgriff Vorhabenbezogener Bebauungsplan-M 1:1000

*himer & riehl architekten
stadtplaner bda partig mbB



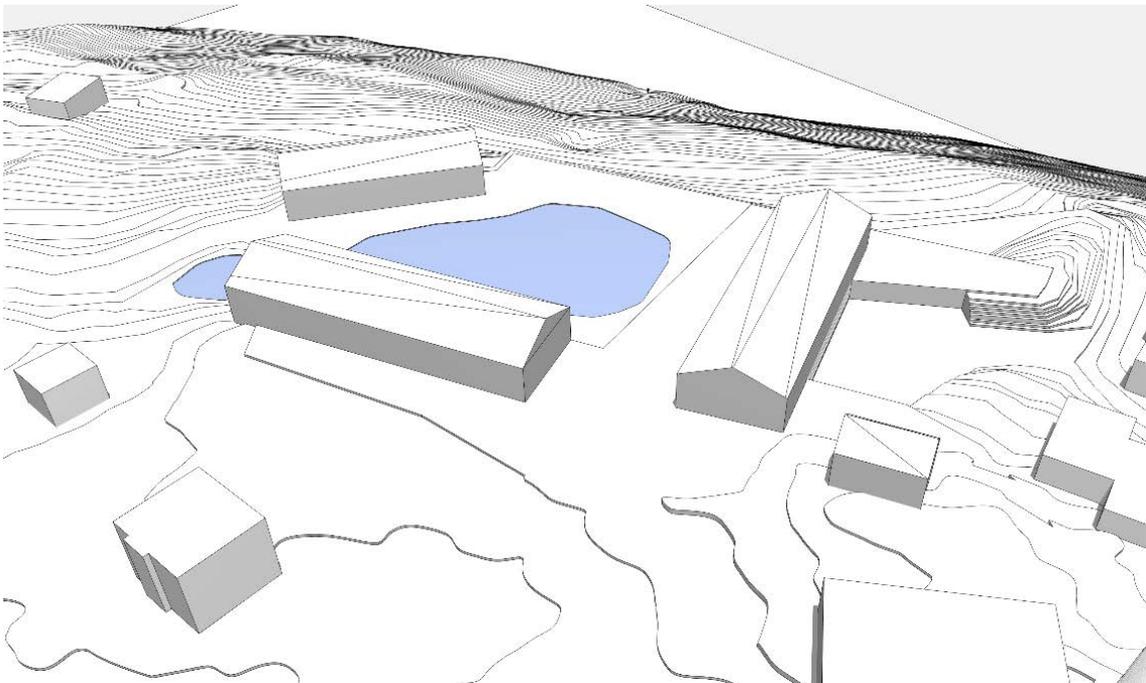
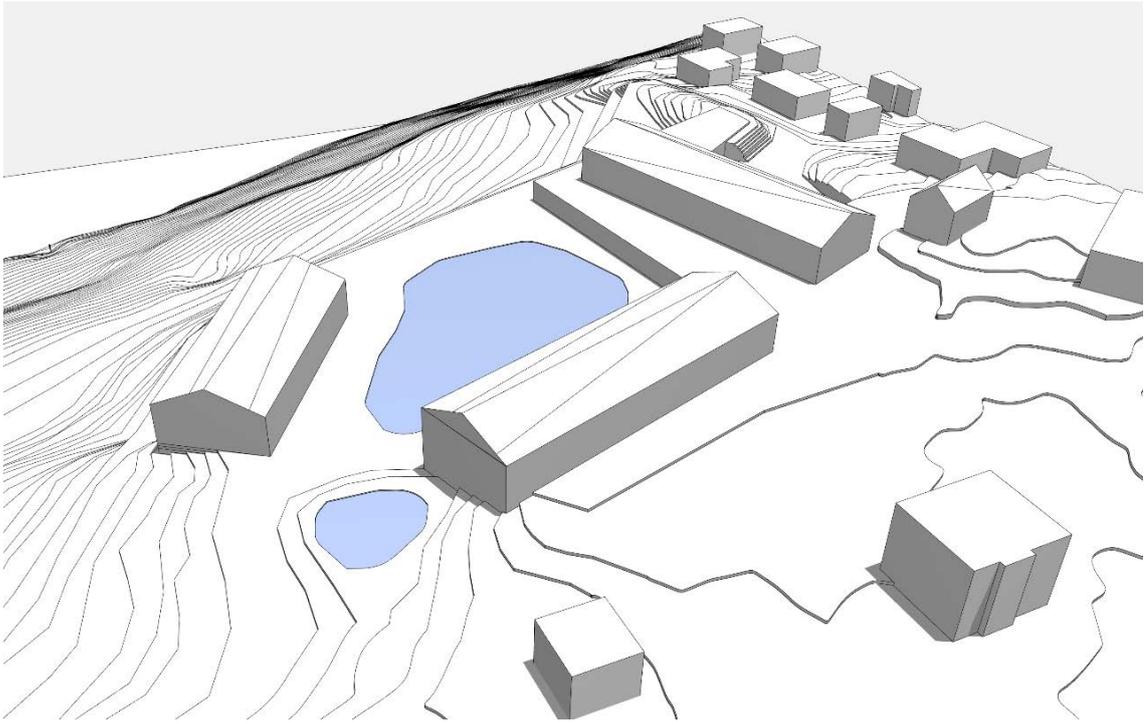
Lageplan-M 1:1000

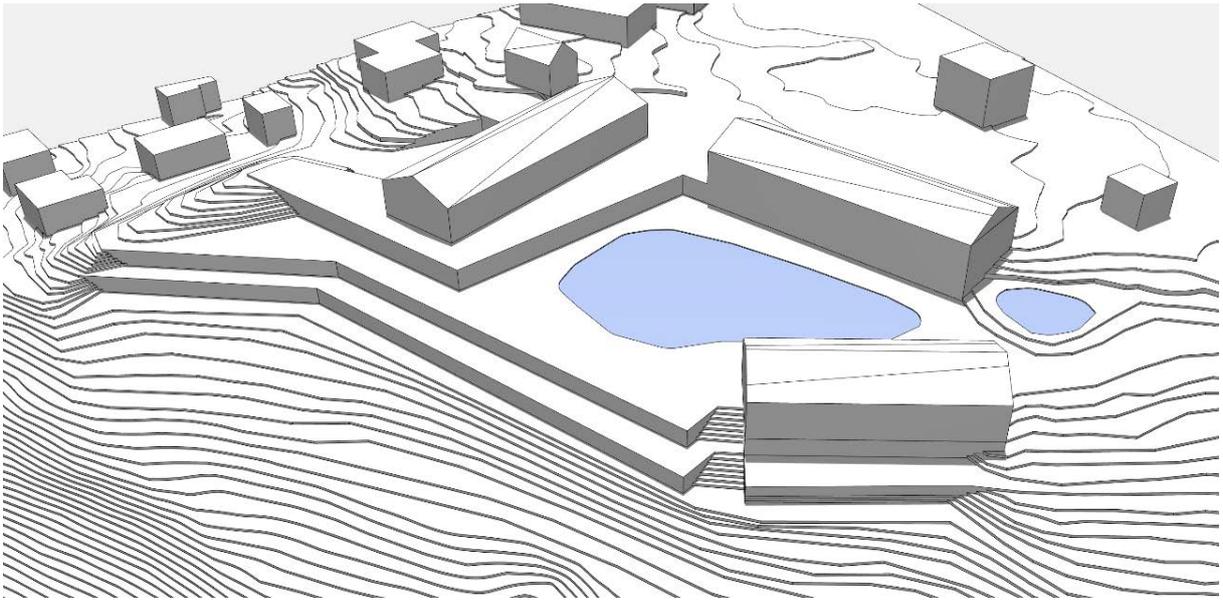
*himer & riehl architekten
stadtplaner bda partig mbB



Erdgeschoss-M 1:500

*birrer & riehle architekten
stadtplaner bda party mbh





Beispiel für Außenanlage: Schwimmteich

