

PALAIS AM MEER

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

für das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus am Zwischenahner Meer
26160 Bad Zwischenahn - OT Rostrup



Verfasser: Axel Arthur Schmidt

Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Ing. Stadtplaner

SGP Schmidt Grundstücks- und Projektentwicklung GmbH
Nelly-Sachs-Str. 9, 28215 Bremen
Telefon: 0421 – 376 022 –0
Telefax: 0421 – 376 022 –3
E-Mail: Kontakt@SGP-Nord.de

1 Auftraggeber:

Auftraggeber für das städtebauliche Konzept PALAIS AM MEER ist die:

PALAIS AM MEER GmbH Co.KG,
Parkallee 117,
28209 Bremen,

vertreten durch den Geschäftsführer John Thiele.

2 Vorbemerkungen:

Das ehemalige Bundeswehrkrankenhausgelände am Zwischenahner Meer in 26160 Bad Zwischenahn - OT Rostrup mit einer Größe von rd. 38 ha wurde veräußert an die Palais am Meer GmbH & Co. KG. Der Verkauf erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Bad Zwischenahn, die zur Nutzung der Konversationsfläche ein Eckwertepapier erstellt hat.



Bundeswehrkrankenhausgelände

Quelle: Exposé Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Zeughausstraße 73, 26121 Oldenburg

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 2 von 11 Seiten

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Vernetzung – Einbindung - Nutzung

Das Meer, der Landschaftsraum und seine Öffnung zum Meer, seine Vernetzung und Einbindung der umliegenden Liegenschaften und die Repräsentation des Kurbades Bad Zwischenahn sind das bestimmende Thema des städtebaulichen Konzeptes „PALAIS AM MEER“.

Das Konzept zeigt die Qualität der Lage am Wasser auf und stellt die Verbindung her zum Park der Gärten, dem Golfplatz, der Ortslage Bad Zwischenahn über den öffentlichen Rad- und Fußweg und der weißen Flotte.



PALAIS AM MEER

3.2 Konzept

Das Hotel mit seinen beiden als bauliche Solitäre herausgestellten Achsen bildet den Kern des städtebaulichen Konzeptes. Mit der Realisierung des „Herzstückes“ dieses städtebaulichen Konzeptes, dem Gebäudekanon mit weißen klassizistischen Fassaden, lehnt Bad Zwischenahn an die große Bad-Kultur in Deutschland an.

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 3 von 11 Seiten



Das **PALAIS AM MEER**, das Herzstück der Gesamtkonzeption:

Die weiße klassizistische Architektur des Hotels und der vorgelagerten Solitäre, den beiden Gebäudespannen rechts und links, schaffen dem Betrachter ein beeindruckendes Erleben von Weite, Eleganz und einer Sichtbeziehung zum Wasser und zur Natur.

Die wertgeschätzte alte Badkultur lebt mit seiner ursprünglichen historisierenden Architektur in Bad Zwischenahn wieder auf.

Die vorhandene ortsbildprägende Bebauung in Bad Zwischenahn, mit den Zwillingstürmen und dem alten Kurhaus wird fortgeführt.



Zwillingstürme Bad Zwischenahn

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 4 von 11 Seiten



Bad Kultur in Bad Zwischenahn Quelle Homepage Bad Zwischenahner Touristik GmbH

Das Landschaftsfenster vor dem Hotel, gerahmt von den beiden Gebäudeachsen, bietet mit seiner lichten Weite eine spannungsgeladene Sichtbeziehung und Öffnung zum Wasser hin. Dieses wird vom Besucher des Hotels und von den Nutzern der öffentlichen Wege am Wasser erlebt.

Der Freiraum innerhalb der Bebauung wird als private Spiel- und Liegewiese genutzt, zum Wasser hin als öffentliche Liegewiese mit öffentlicher Badeanstalt und Inselpontons. Die beiden Alleewege laufen auf das Zwischenahner Meer und der kleinen Marina mit 20 Liegeplätzen zu. Der Anleger der weißen Flotte bringt die Gäste zu dieser attraktiven Destination und die Besucher zum Park der Gärten.

Im Erdgeschoss des Hotels befindet sich neben der Lobby die Gastronomie (großzügige Außen-Terrasse), der Wellness-, Fitness-, SPA- und Konferenz-Bereich, alle administrativen Einrichtungen, die Wohnungsvermittlung sowie sonstige Serviceeinrichtungen und



Die weißen Fassaden der Bad-Kultur in Deutschland, hier Heiligendamm

PALAIS AM MEER

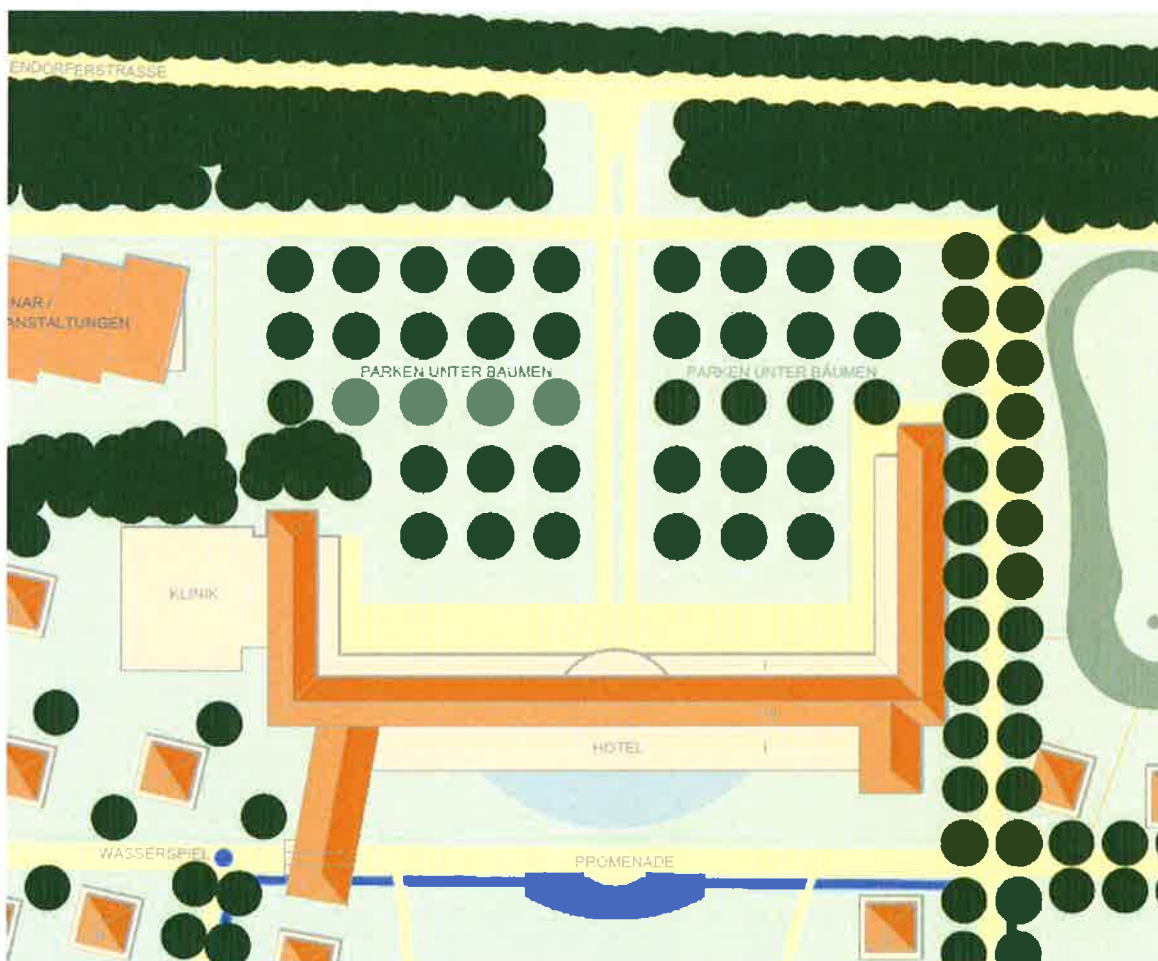
Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 5 von 11 Seiten

Dienstleistungen. In den oberen Geschossen werden die Zimmer und Appartements mit Blick auf das Zwischenahner Meer bzw. den Golfplatz angeordnet.

In den Solitären vorgeordnet befinden sich die Ferienwohnungen. Mit der Ausbildung der Raumkante wächst die städtebauliche Spannung der Sichtbeziehung zum Wasser. Aus diesem Grunde ist eine II-geschossige Bebauung der einfassenden Gebäude mit maximal 9m Höhe vorgesehen.

Mit der achsial ausgerichteten Zufahrt zum Hotel betritt der Besucher des Hauses das Gästehaus und nimmt die Ausrichtung zum Wasser wahr. Zur Wasserseite bieten sich Gastronomienutzung hinter Glas und auf der Terrasse an.

Der vor dem Hotel liegende Bachstelzenweg wird als Promenade ausgebaut und im Bereich der südwestlichen Allee, die sich dort öffnet, mit einer Torsituation räumlich geschlossen. Das Torgebäude spiegelt den 800 m langen Bachstelzenweg und ist gleichzeitig Anfang und Ende. Als gestalterische Akzentuierung aus Sichtrichtung der Promenade ist hinter dem Tor ein Springbrunnen vorgesehen. Die Torsituation schließt räumlich die Promenade und öffnet den Durchblick als „Fenster“ auf das Wasserspiel.



Hotel mit Promenade – Torsituation und Wasserspiel, Zufahrt und Parken unter Bäumen

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 6 von 11 Seiten

Im Anschluss des Hotels befindet sich das Seminar und Veranstaltungsgebäude für bis zu 500 Personen sowie die Klinik / Gesundheitseinrichtung mit direkter Anbindung zum Hotel.



Klinik am Hotel, Seminar / Veranstaltung und die Achse zum Park der Gärten

Parkflächen unter Bäumen werden zwischen der Elmendorfer Straße sowie dem Hotel zur Verfügung gestellt.

Südwestlich erfolgt die fußläufige Anbindung zum „Park der Gärten“, geführt über zwei attraktive Sichtachsen unter alleinartiger Begrünung. Im Plangebiet weiter nordöstlich entstehen Ferienwohnungen. Im nordwestlich. Planungsraum erfolgt die Anbindung vom Golfplatz mit einer Fußgängerbrücke, die auch mit Golfcarts befahrbar ist.



Golfplatzweiterung zum Hotel, Ferienhäuser und Sportangebote

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 7 von 11 Seiten

Der Golfanlage zugeordnet werden Ferienwohnungen und kleinere Ferienhäuser. Zwei Golfbahnen schaffen die Anbindung zum Hotel, weiter nördlich befindet sich der Sportbereich mit Spielwiese, Tennis, Multisportanlagen (Fußballplatz mit Bande, Basketball, Handball etc.), Beachvolleyball und Clubhaus.



Offizierskasino

Das Offizierskasino nebst großer Nebenanlage wird mit Sondernutzung Gastronomie und Hotellerie, gegebenenfalls auch mit Seminar belegt.

Die Obergrenze von 20.000 qm überbauter Fläche wird nicht überschritten.

4 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße „Elmendorfer Straße“ mit zwei Zufahrten: die bestehende Zufahrt und eine zum Hotel. Die Haupterschließungsachse liegt parallel zur Elmendorfer Straße. Von dort wird das „Parken unter Bäumen“ erschlossen. Die Promenade und die Fuß- und Radwege östlich des Bachstelzenweges verbleiben autofrei und werden dem öffentlichen Verkehr gesperrt (nur eingeschränkte Zu- und Abfahrten für Anlieger).

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 8 von 11 Seiten

Das Ressort erhält eine Anbindung mit der Weißen Flotte.

5 Nachhaltigkeit, Schutz des Naturraumes

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die vorhandenen Erschließungs- und Grünstrukturen und stellt die geplanten Neubauten sehr behutsam in den Landschaftsraum, der Eingriff wird so minimiert. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht tangiert, ebenso die wertvollen Grünbereiche im südwestlichen Planungsraum.

Mit der Übernahme der Erschließungsstraßen erfolgt keine weitere Versiegelung der Landschaft durch Verkehrsflächen. In der Bilanzierung der Versiegelung ergibt sich durch den Abriss der Vorhandenen Anlagen zu den Neubauten nach erstem Überblick eine positive „Entsiegelungsbilanz“.

Mit dem geplanten Einsatz von Blockheizkraftwerken, der konsequenten Nutzung von regenerativer Energien und der Verwendung von Baumaterialien entsprechend den Richtlinien der DGNB kann diese Baumaßnahme ressourcenschonend und die Umwelt entlastend umgesetzt werden. Ökologische, ökonomische und soziale/öffentliche Ziele werden mit dieser nachhaltigen Bebauung berücksichtigt und umgesetzt.

6 Eckwertepapier

Das städtebauliche Konzept PALAIS AM MEER berücksichtigt das Eckwertepapier der Gemeinde Bad Zwischenahn vom 28.02.2012:

1. Nachnutzung gem. Arbeitsgruppe NWP / ARSU: Hotel mit Ferienwohnungen und Ferienhäusern, Sportangebote, Einrichtung im Gesundheitsbereich (Klinik), Seminar, Fortbildungs- und Veranstaltungseinrichtungen
2. Mischung verschiedener Nutzungen für eine nachhaltige gemeindliche Entwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen)
3. Keine Ausweisung von Wohngebieten
4. Berücksichtigung der Planungsrahmenbedingungen:
 - prägende Grün-, Gehölz- und Baumbestände bleiben erhalten
 - Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung
 - Berücksichtigung der Bestimmungen für das Baudenkmal „Offiziersheim“
 - Erhalt des Wanderweges am Seeufer, Berücksichtigung touristischer Qualitäten
 - Die Neuausweisung der Grundfläche beträgt 19.360 qm
 - mit rd. 92% liegt die Konzentration der Bebauung auf den Bereichen westlich des Bachstelzenweges
 - die maximalen Gebäudehöhen betragen 13 m, westlich des Bachstelzenweges max. 9m.

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 9 von 11 Seiten

7 Betreiberkonzept:

Das Hotel und die Ferienwohnungen werden durch die ECOS-Gruppe betrieben.

Alle weiteren Anlagen und Einrichtungen (Konferenzzentrum, Klinik, Fitness/SPA, etc.) werden durch weitere Gesellschaften betrieben. Diese Einrichtungen sind für die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage nicht entscheidend. Die Verträge werden erst nach Zuschlag ausgehandelt. Der Betreiber organisiert auch den Unterhalt des Gesamtresorts einschließlich Gebäude- und Freiraumunterhalt und übt das Hausrecht auf den nicht an die Gemeinde übertragenden Flächen aus.

8 Kooperationen

Das Resort strebt die Kooperation mit den benachbarten Einrichtungen an:

- Park der Gärten mit Besucherzentrum
- Golfclub am Meer
- Weiße Flotte
- Berufsbildungszentrum
- Kurbetriebsgesellschaft
- Stadion

Bremen, 20.06.2012, fortgeschrieben 20.09.2012

gez. Dipl. Dipl. Ing. A. A. Schmidt

Anlage: DIN A3 Städtebauliches Konzept PALAIS AM MEER

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
Seite 10 von 11 Seiten



PALAIS AM MEER
 Architekturbüro
 22384 Rostrup, Tel. 0431 27911-10, Fax 0431 27911-10
 E-Mail: info@palais-am-meer.de
 www.palais-am-meer.de

PALAIS AM MEER

Städtebauliches Konzept Rostrup – Bad Zwischenahn
 Seite 11 von 11 Seiten