



Exposé

Marinekurlazarett

97688 Bad Kissingen

Kaufpreis: VB



© DRV-BW

Ansprechpartner:
Deutsche Rentenversicherung Baden-Württemberg
Abteilung 22 - Finanzen und Vermögen
Referat 1 - Team Liegenschaften

E-Mail: michael.seip@drv-bw.de

Ehemaliges Jugendstiljuwel - interessantes Invest im Kur-, Wellness- und Wohnsektor der bekanntesten Kurstadt Deutschlands!



© DRV-BW / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 2.480 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.290 m²

Baujahr: 1905

Historisches Jugendstilgebäude in bester Innenstadtlage der Kurstadt Bad Kissingen

Ein Jugendstilbau mit markantem Äußeren in einer der bekanntesten Kurstädte Europas! Ein denkmalgeschütztes Investitionsobjekt in bester Innenstadtlage! All dies trifft auf das ehemalige Militärkurlazarett im Herzen der Welterbestadt Bad Kissingen zu. Im Jahr 1905 wurde der einprägsame Bau von dem Würzburger Architekten Anton Eckert errichtet. Bereits im Kaiserreich war das Baudenkmal als Kurhotel bekannt und eröffnet heute interessante Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Wohnen, Kur, Gastronomie oder Hotelgewerbe. Lassen Sie sich von dieser herrlichen Liegenschaft begeistern!

Das Baudenkmal

Ehemaliges Kurhotel und Marinekurlazarett

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 4 zzgl. DG / UG

Vollständig unterkellert

Dachgeschoss ausgebaut

Holzfenster

Erker, Balkone, Arkaden, Loggien

Nebengebäude mit Pavillon und Dachterrasse

Garten

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Das zum Verkauf stehende Anwesen kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken.

Im Jahr 1905 wurde der dreigeschossige Jugendstilbau von dem Würzburger Architekten Anton Eckert in Massivbauweise errichtet. Ursprünglich als Kurhotel erbaut, beherbergte der stattliche Bau das ehemalige Kurheim Buchenhof.

Im Jahr 1940 ging das Gebäude in den Besitz der Marineverwaltung in Berlin über und wurde fortan als Marinekurlazarett genutzt. Nach Ende des Krieges fiel die Liegenschaft in die Hände der amerikanischen Besatzungsmacht und diente ab 1946 als Hotel und Unterkunft für die in der Region stationierten Offiziere und Soldaten.

Ende des letzten Jahrhunderts erwarb die Deutsche Rentenversicherung Baden - Württemberg das Anwesen und möchte dieses nun einem neuen Eigentümer und einer neuen Nutzung zuführen.

Ansprechendes Jugendstilgebäude des frühen 20. Jahrhunderts

Das ehemalige Marinekurlazarett zählt zu den repräsentativen Kurhäusern, die das Bild der bekannten Kurstadt bis heute prägen. Es präsentiert sich als L-förmiges Gebäude mit in Nord-Süd-Richtung orientiertem Längsbau (ca. 29,50 m x ca. 12,50 m) sowie einem daran angeschlossenen, in Ost-West-Richtung orientierten Querbau (ca. 13,50 m x ca. 15,50 m). Der stattliche Jugendstilbau bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 2.480 m², welche sich auf Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Mansarddachgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss verteilt.

Der mächtige, ziegelgedeckte Mansardwalmdachbau beeindruckt durch seine ansprechende Jugendstilfassade. Sockelzone und Erdgeschoss wurden aus Rotsandsteinquadern errichtet und zeigen sich in Natursteinoptik. Die anschließenden Geschosse sind verputzt und überzeugen durch ihre weiten Rundbögen im Stil der Neoromantik. Dazu bestimmen zahlreiche Erker, Arkaden, Balkone sowie kleine mit Zeltdach versehene Türmchen das herrschaftlich anmutende Erscheinungsbild des ehemaligen Kurhotels.

Besonders ansprechend ist der vorgewölbte Haupteingang des Gebäudes. Über eine zweiläufige, geschwungene Freitreppe gelangen Sie in den vormals herrschaftlichen Eingangsbereich. Das Untergeschoss war den Bädern und Sanitäreinrichtungen vorbehalten, während die Kurgäste im Erdgeschoss auf Wartezimmer, Sprechzimmer, Ankleiden und Laboratorien stießen. Eine mittig angebrachte Marmortreppe mit schmiedeeisernem Geländer führte sie zu den Patientenzimmern in die oberen Etagen, welche überwiegend mit Balkonen und Loggien ausgestattet sind. Insbesondere der Querbau – mit Mansardwalmdach zur Südseite und Steildach an der Nordseite – sticht durch seine für Sanatorien typische Anbringung von Loggien hervor.

Direkt an das Kurhaus grenzt ein nicht denkmalgeschützter Anbau an, der die Erdgeschossfassadengliederung mit seinen nahezu raumhohen, rundbogigen Fensteröffnungen fortsetzt. Der kleine Zwischenbau verfügt über eine Dachterrasse und wird von einem malerischen, zweigeschossigen Pavillon mit Zeltdach abgeschlossen.

Im Inneren lässt der historische Bau heute nahezu jede denkmalgeschützte Ausstattung (Fenster, Böden, Türen) vermissen. Diese wurde im Zuge der Umnutzung des Gebäudes durch die US Armee fast vollständig entfernt. Allein in Nebenräumen haben sich einige wenige bauzeitliche Fenster erhalten, die von der einst aufwändigen Ausstattung des Hauses erzählen.

Vielseitig nutzbarer Jugendstilbau mit Zukunftspotenzial

Der historische Jugendstilbau erinnert an die Blütezeit des Bad Kissinger Kurbetriebs zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Es verkörpert die Kulturgeschichte der bekannten Kurstadt und hält zugleich die Türen für die Zukunft weit offen. Seine architektonische Schönheit, seine bauliche Größe und seine ausgezeichnete Innenstadtlage machen es zum perfekten Investitionsobjekt im Bereich Kur, Wellness, Hotel- und Gastronomie sowie Wohnnutzung.

Eine denkmalgerechte Sanierung bewahrt dieses Zeitzeugnis für die Zukunft. Das Bayerische Landesamt würde eine Umnutzung des Gebäudes – in Absprache mit den zuständigen Behörden sowie der Stadt Bad Kissingen – begrüßen.

Bestehende Schäden an der Bausubstanz des Gebäudes – u. a. Rissbildungen an Innen- und Außenwänden, Feuchtigkeitsschäden an Balkonen, Arkaden und Altanen sowie Schäden an den Dachtragwerken und wesentlichen tragenden Bauteilen des Dachtragwerks – sind zu beheben. Auch eine Restaurierung der Außenfassade ist anzustreben.

Die großzügigen Räumlichkeiten des Gebäudes sind heute überwiegend mit Holzfenstern sowie Holzfenstertüren mit Isolierverglasung, in Teilbereichen mit Rollläden sowie mit Holzfenstern mit Einfachverglasung und Vergitterung ausgestattet. Diese sind ebenso instandsetzungsbedürftig wie die Türen, Bodenbeläge sowie die Oberflächen der Wände und Decken des Gebäudes. Die Sanitäreinrichtungen samt vorhandener Sanitärgegenstände sowie die Wand-, Decken- und Bodenbeläge der Sanitärräume sind erneuerungsbedürftig.

Beheizt wird das Gebäude durch eine gasbefeuerte Warmwasser-Zentralheizung. Als Heizflächen dienen überwiegend Gliederheizkörper (Radiatoren).

Seine Versorgung mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgt über die benachbarte Rehaklinik „Am Kurpark“. Eine Abtrennung ist durch einen zukünftigen Eigentümer durchzuführen.

Rares Grundstück in bester Innenstadtlage

Ihre zukünftige Immobilie liegt auf einem ca. 2.290 m² großen Grundstück mit reizvoller Aussicht auf den Kurgarten und den Altenberg.

Es befindet sich auf einer Grundstücksteilfläche von Flurstück Nr. 453. Diese ist unregelmäßig geschnitten und steigt von etwa Westen nach etwa Osten an. Das Grundstück liegt in Hinterlage und kann über das Flurstück Nr. 453/1 erschlossen werden.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zum Gehen und Befahren mit einer Bitumentragschicht befestigt und in Teilbereichen ziergärtnerisch angelegt.

Lagebeschreibung

Das ehemalige Kurhotel und Marinekurlazarett finden Sie im Zentrum der Kurstadt Bad Kissingen, auf halbem Wege zwischen Würzburg und Fulda. Die Große Kreisstadt Bad Kissingen zählt ca. 22.600 Einwohner und ist die viertgrößte Stadt des Regierungsbezirks Unterfranken.

Der gleichnamige Landkreis Bad Kissingen gehört zur Planungsregion Main - Rhön und ist Teil des Wirtschaftsraums Mainfranken, der den Regierungsbezirk Unterfranken umfasst. Strukturbestimmend sind die drei bayerischen Staatsbäder Bad Kissingen, Bad Brückenau und Bad Bocklet. Im Landkreis sind über 40 Rehakliniken und Sanatorien sowie rund 150 niedergelassene Ärzte und 4 Krankenhäuser anzutreffen. Weiterhin ist der Landkreis Standort florierender Medizintechnik- und Speziallaborunternehmen. Neben dem Fremdenverkehr prägen leistungsfähige mittelständische Unternehmen das wirtschaftliche Bild.

Die attraktive Kleinstadt Bad Kissingen hat sich vom Weltbad mit Geschichte zum modernen Gesundheitsstandort des 21. Jahrhunderts entwickelt. Sie genießt große Beliebtheit als Kur-, Wellness-, Tagungs- und Veranstaltungsort. Im Jahr 2021 wurde die Stadt an der Fränkischen Saale, am südöstlichen Rand der Rhön, von der UNESCO als Teil der bedeutendsten Kurstädte Europas in die Liste des Welterbes aufgenommen. Sie steht nach Bad Füssing an zweiter Stelle der meistbesuchten Heilbäder Deutschlands.

Das zu erwerbende Objekt liegt fußläufig etwa 400 m westlich des Stadtzentrums. Mit dem Pkw ist es in ca. 3 Minuten zu erreichen. In seiner näheren Umgebung sind ein Supermarkt, eine Bäckerei, zahlreiche Hotels und Rehakliniken sowie der Park Liebfrauensee zu finden. Weitere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Parkhäuser, Ärzte und Apotheken etc.) sind in der weiteren Umgebung anzutreffen. Dazu verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Kindertagesstätten und Schulen jedes Bildungszweiges.

Das Freizeitangebot von Bad Kissingen sucht seinesgleichen. Ob der Kurpark direkt in der Stadt, der Altenberg oder der Wildpark Klaushof in der näheren Umgebung, sie alle laden dazu ein, Abstand vom Alltag zu gewinnen. Sportlichen Aktivitäten jeder Art können Sie in der Stadt – u. a. in der KissSalis Therme – nachgehen. Auch Kulturliebhaber kommen bei einem vielseitigen Angebot an Musik-, Kultur- und Theaterveranstaltungen auf ihre Kosten.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Bad Kissingen garantiert. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz mit Regionalbahn und Bus. Die nächstgelegene Bushaltestelle Linie 3 „Theaterplatz“ ist fußläufig ca. 250 m entfernt. Von dort ist es eine Station bis zum Sammelpunkt „Münchner Straße“, mit Anschlussmöglichkeiten der Linien 1 bis 8. Zum Bahnhof Bad Kissingen sind es ca. 1,2 km. Über den Bahnhof bestehen gute Verbindungen nach Würzburg, Schweinfurt, Fulda oder Gemünden.

Bad Kissingen ist im Individualverkehr über die Anschlussstellen A7 (Kassel - Fulda - Würzburg), A71 (Erfurt - Schweinfurt) oder A70 (Bayreuth - Schweinfurt) in ca. 10 Minuten zu erreichen. Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bundesstraße B 286 (Schweinfurt - Bad Brückenau) und B 287 (Hammelburg - Münnerstadt).

Nur 25 Minuten trennen Sie von Schweinfurt (ca. 24 km) und in etwa einer halben Stunde kommen Sie in Bad Brückenau (ca. 32 km) an. Die Städte Würzburg (ca. 63 km) und Fulda (ca. 66 km) erreichen Sie in etwa 50 Minuten. Für den Weg nach Bamberg (ca. 84 km) müssen Sie ca. eine Fahrstunde, für die Strecke nach Frankfurt am Main (ca. 140 km) rund 2 Stunden einplanen.

Verkauf gegen Gebot

Das Anwesen befindet sich im Besitz der Deutschen Rentenversicherung Baden - Württemberg.

Der Eigentümer behält sich vor, bei entsprechender Interessentenlage die Liegenschaft im Rahmen eines Bieterverfahrens zu veräußern.

Eine Objektbesichtigung kann gerne nach telefonischer Vereinbarung erfolgen.

Unabhängig vom Verfahren der Veräußerung obliegt die endgültige Entscheidung über die Veräußerung der Immobilie dem Vorstand der Deutschen Rentenversicherung Baden - Württemberg als zuständigem Entscheidungsgremium.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse kann auch ein umfangreiches Wertgutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Gutachters sowie detailliertere Planunterlagen ausgehändigt werden. Zur Erläuterung technischer Fragen zum Gebäude, kann Rücksprache gehalten werden mit unserer hauseigenen Abteilung für Bau und Gebäudeunterhalt.

Förderung

Zu Steuerabschreibung, Zuschüssen bei Instandsetzung aus Städtebauförderungsprogrammen oder Denkmalfördermitteln können seitens der Deutschen Rentenversicherung Baden-Württemberg als Verkäufer keine verbindlichen Auskünfte gegeben oder Zusagen getroffen werden. Interessenten wenden sich hierzu bitte an das für sie zuständige Finanzamt oder entsprechend geeignete Stellen.

Eine Aufnahme des Objekts in das zukünftige Sanierungsgebiet „Kur“ ist geplant. Weitere Informationen erhalten Sie gerne von der Stadt Bad Kissingen Tel. 0971 - 807 - 0.

Hinweis

Alle Angaben zum Gebäude beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (DRV-BW) Das ehemalige Marinekurlazarett



© (DRV-BW) und historische Kurhotel in Bad Kissingen



© (BLfD) Jugendstilbau des frühen 20. Jh.



© (DRV-BW) Markantes Bauwerk mit Anbau und Pavillon



© (DRV-BW) Stattlicher Bau mit Arkaden und Balkonen



© (DRV-BW) Querbau in Ost-West-Richtung



© (DRV-BW) Dachterrasse des Anbaus mit Zugang zum Pavillon