

# Exposé – Kurhaus Bad Herrenalb



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Einleitung Lage der Stadt und des Kurhauses

**Ihr neues Projekt im Schwarzwald – das traditionsreiche Kurhaus Bad Herrenalb erwartet Sie!**

Das Kurhaus Bad Herrenalb, erbaut 1890/91, ist ein charmantes Veranstaltungs- und Versammlungshaus im Herzen der Stadt, eingebettet in die malerische Kulisse des Kurparks. Es steht für Tradition, Wandel und Innovation und wurde durch umfangreiche Modernisierungen für die Gartenschau 2017 auf die Anforderungen eines modernen Veranstaltungszentrums angepasst. Als zentraler Treffpunkt beherbergt es neben dem historischen Trinkpavillon – wo das bekannte Heilwasser ausgeschenkt wird – zahlreiche Veranstaltungsräume und eine Musikmuschel für Events im Freien. Ergänzt durch öffentliches WLAN bietet das Kurhaus gute Bedingungen für verschiedenste Veranstaltungsformate, darunter Tagungen, kulturelle Events, Unterhaltung und Tanzveranstaltungen.

Besonders beliebt war unser Kurhaus in den letzten Jahren als Location für Hochzeiten, Bälle und Konzerte. Regelmäßig genutzt wurde es auch für lokale oder themenzentrierte Messen, Schachmeisterschaften, politische und gesellschaftliche Veranstaltungen einschließlich öffentlicher Tanzveranstaltungen. Nicht im Fokus standen Firmenfeiern und gewerbliche Vermietungen, für diese Veranstaltungsarten besteht Potenzial.

Die Geschichte und Bedeutung des Kurhauses spiegeln die Vorzüge von Bad Herrenalb wider – einer Tourismusstadt mit Zukunft und einer beeindruckenden Besucherstruktur: Jährlich zählt die Stadt rund 1,4 Millionen Tagesgäste und 300.000 Übernachtungen. Bad Herrenalb trägt stolz das seltene Doppelprädikat „Heilklimatischer Kurort“ und „Heilbad“ und ist Vorreiter im Bereich Fair Trade, Nachhaltigkeit sowie regionaler Produktqualität.

Sehenswürdigkeiten wie der historische Bahnhof und Ortskern, das 1148 gegründete Zisterzienserkloster mit Klosterviertel, die vielen renovierten Gebäude aus der Bäderzeit (Bad Herrenalber Bäderarchitektur) sowie die liebevoll gestalteten Parks, kombiniert mit einem vielfältigen Freizeit-, Gesundheits- und Wellnessangebot, machen die Stadt zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Aktivreisende. Das Kurhaus ist teilweise denkmalgeschützt (Außenfassaden und Walmdach) und mehrfach saniert (1985, 2010/2011, 2016/2017).

Bad Herrenalb zeichnet sich durch seine Kombination aus Natur, Kultur und moderner Infrastruktur aus.

### **Optimale Verkehrsanbindung für beste Erreichbarkeit**

Die Stadt überzeugt mit einer guten Verkehrsanbindung, die sie sowohl für Bewohner als auch für Touristen und Unternehmen durchaus attraktiv macht.

- **Direkte Anbindung an Karlsruhe - Albtalbahn – Schnell und umweltfreundlich**  
Die Albtalbahn verbindet die Stadt zuverlässig mit der Region und sorgt für eine nachhaltige und komfortable Mobilität für Pendler und Touristen.
- **Regionalbusse als zusätzliche Verbindung**  
Ergänzt wird die zeitgemäße Infrastruktur durch die Regionalbuslinien, wie den X44 nach Baden-Baden (UNESCO-Welterbe) und den X63 nach Calw (Hermann-Hesse-Stadt). Diese Linien erweitern das Mobilitätsangebot von und nach Bad Herrenalb und machen die Stadt zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung.
- **Autobahnanbindung über die A5 und A8**  
Die nahegelegenen Autobahnen A5 und A8 gewährleisten eine notwendige Vernetzung sowohl im regionalen als auch überregionalen Verkehr.

## **Bad Herrenalb - Ein Standort mit vielfältigen Vorteilen**

### **1. Für Tourismus**

**Bad Herrenalb** wird gerade in Zukunft als **Kraftort** eine zentrale Rolle im Tourismus spielen – eine einzigartige Kombination aus **reiner Luft, ausgedehnten Wäldern**

**und belebendem Wasser** macht die Stadt zu einem besonderen Ziel für Erholung und Naturerlebnisse.

## 2. Für Unternehmen

Durch die Einbettung in den Wirtschaftsstandort nördlicher Schwarzwald und die strategische Nähe zur Technologieregion Karlsruhe bieten sich logistische Vorteile und Anreiseerleichterungen. Darüber hinaus bietet die Mitgliedschaft im Convention Bureau Karlsruhe eine wertvolle Unterstützung bei der professionellen Vermarktung des Kurhauses und stärkt dessen Position als inspirierender Veranstaltungsort in der Region.

## 3. Für Veranstaltungen

Die exzellente Erreichbarkeit, die idyllische Umgebung mit hohem Freizeitwert und das entschleunigte Umfeld sind entscheidende Pluspunkte für Veranstalter und Besucher. Ob private Feiern, geschäftliche Konferenzen oder kulturelle Events, Lage und Verkehrsanbindung machen die Stadt zu einem idealen Veranstaltungsort.

Das Kurhaus Bad Herrenalb bietet Ihnen die Möglichkeit, ein traditionsreiches Haus in einer traditionsreichen Stadt, mit Ihrer Vision zu gestalten und die touristische und gastronomische Landschaft der Stadt entscheidend mitzuprägen. Werden Sie Teil dieser Erfolgsgeschichte – wir freuen uns auf Ihre Ideen und Ihr Engagement!

## 2. Leistungen (Pachtgegenstand)

Zur Verpachtung stehende Flächen und Ausstattungen  
Gegenstand der Verpachtung ist das sich im Kurpark von Bad Herrenalb befindliche Kurhaus einschließlich Außenanlagen. Mitverpachtet wird das gesamte, vorhandene Inventar.

### Räume des Kurhauses:

- **Hauptsaal:** bis zu 420 Plätze in Reihenbestuhlung, bis zu 300 Plätze mit Tafeln und unbestuhlt bis zu 800 Personen. Der Raum bietet reichlich Tageslicht und architektonisch passende Beleuchtung, ist jedoch nicht verdunkelbar.
- **Südsaal und Nordsaal:** Kapazitäten von 40 bis 80 Personen, je nach Bestuhlung.
- **Lukas-Stüberl und Nebenräume des Restaurants:** Kapazitäten zwischen 20 und 50 Personen.

- **Nordterrasse: mit Musikmuschel für Veranstaltungen im Freien:** 433m<sup>2</sup> + 169m<sup>2</sup>.
- **Südterrasse:** gastronomischer Außenbereich mit 199m<sup>2</sup>

#### **Technische Ausstattung:**

- Veranstaltungsräume sind mit Ton-, Licht- und Medientechnik ausgestattet. Es wird betont, dass diese Technik nicht immer den Standards und Anforderungen in allen Fällen entspricht, oft deshalb durch externes Equipment der Veranstalter ergänzt wird.
- WLAN ist im gesamten Gebäude verfügbar.

## **3. Unsere Erwartungen (Rahmenbedingungen)**

### **3a) Konzeptioneller Ansatz**

Wir erwarten von Ihnen einen durchdachten und zukunftsorientierten konzeptionellen Ansatz, der folgende Schwerpunkte berücksichtigt:

#### **1. Aufrechterhaltung eines belebten Kurhauses durch Events**

Die Entwicklung eines vielseitigen Veranstaltungskonzepts, welches das Kurhaus als belebten Veranstaltungsort für unterschiedlichste Zielgruppen erhält.

#### **2. Gastronomisches Konzept**

- Erfüllung der Anforderungen der Eventgastronomie, um Veranstaltungen kulinarisch und abwechslungsreich zu begleiten.
- Bereicherung des gastronomischen Angebots für die Stadt, um das Kurhaus auch außerhalb von Events als Anziehungspunkt zu erhalten.

### **3b) Rahmenbedingungen der Verpachtung**

- **Nutzung des Kurhauses**  
Die Verpachtung erfolgt zur Nutzung als Kurhaus mit angeschlossenem Restaurant und zur Durchführung verschiedenster Veranstaltungen sowie anderer typischer Nutzungen eines derartigen Betriebs.

- **Eventplanung in Eigenregie**  
Der Pächter übernimmt eigenständig die Planung und Durchführung von Events, die bisher vom Eigenbetrieb Tourismus und Stadtmarketing Bad Herrenalb organisiert wurden.
- **Einbindung der örtlichen Vereine**  
Das Kurhaus bleibt weiterhin Veranstaltungsort für die örtlichen Vereine. Diese haben die Möglichkeit, sich für Veranstaltungen und Treffen im Rahmen des kommunalen Lebens einzumieten.
- **Brauereifreiheit**  
Die Gaststätte ist brauereifrei und unterliegt keinen vertraglichen Bindungen hinsichtlich des Bezugs von Getränken und Speisen. Dies ermöglicht maximale Flexibilität bei der Gestaltung des gastronomischen Angebots.

### 3c) Öffnungszeiten

Über die Öffnungszeiten des Hauses hinsichtlich seiner Gastronomie und der von ihm betreuten Events, entscheidet der Pächter alleine.

### 3d) Vertragslaufzeit

Der Pachtvertrag wird für die Dauer von mindestens 5 Jahren mit Verlängerungsoption auf 10 Jahre geschlossen.

## 4. Einzureichende Unterlagen

- Einen persönlichen Lebenslauf
- Konzept für die Nutzung des Kurhauses, einschließlich:
  - Gastronomie,
  - Betriebsorganisation,
  - Veranstaltungsformate.
- Speisekartenbeispiele und angedachte Öffnungszeiten.
- Finanzplan.
- Nachweise über bisherige Erfahrungen bzw. vorhandene Referenzen.
- Vorschläge zum Aufbau von Veranstaltungen, der Integration regionaler Produkte und zum Aspekt Nachhaltigkeit.

## 5. Pachtregelungen

**Für die Gastronomie:** Die Höhe der Pacht ist flexibel gestaltet und berücksichtigt sowohl saisonale Schwankungen als auch die Entwicklungsphase des Betriebs. Zu Beginn des Vertrags wird eine reduzierte Pacht vereinbart, um den Einstieg zu erleichtern.

Im weiteren Verlauf orientiert sich die Pacht an einem festen saisonalen Rhythmus, der die wirtschaftlichen Gegebenheiten der verschiedenen Jahreszeiten berücksichtigt. Ab dem vierten Pachtjahr erfolgt die Zahlung auf Basis einer umsatzabhängigen Regelung, die eine faire Beteiligung an den Einnahmen gewährleistet, jedoch gleichzeitig eine Mindestpacht vorsieht, um Planungssicherheit zu schaffen.

**Für Events:** Die Pacht für die Überlassung der Räumlichkeiten orientiert sich an der Anzahl der verkauften Tickets und wird entsprechend der Nutzung berechnet. Um eine transparente und verlässliche Abrechnung zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass der Ticketverkauf ausschließlich digital oder maschinell erfolgt.

## 6. Unsere Entscheidungskriterien

**Ein überzeugendes und in sich stimmiges Gesamtkonzept:** Ihr Konzept sollte klar strukturiert sein und eine schlüssige Verbindung zwischen Gastronomie und Veranstaltungsbetrieb aufzeigen. Es sollte deutlich werden, wie beide Bereiche miteinander harmonisieren und zur Belebung des Kurhauses beitragen.

**Nachweis wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit:** Bitte legen Sie geeignete Unterlagen vor, die Ihre wirtschaftliche Stabilität und Ihre Fähigkeit zur Umsetzung des Projekts belegen.

**Relevante Referenzen:** Wir erwarten eine Darstellung Ihrer bisherigen Erfahrungen in vergleichbaren Projekten oder Tätigkeiten, die Ihre Qualifikation und Kompetenz für die geplante Nutzung des Kurhauses untermauern.

## 7. Ansichten und Pläne

Am Ende des Exposé finden Sie Fotos der Räumlichkeiten, die Pläne des Unter- und Erdgeschosses, des 1. und 2. Obergeschosses sowie den Lageplan mit den Außenterrassen.

## 8. Termin und weiterer Ablauf, Kontakt und Anlagen

- **Bewerbungsfrist:** bis 28.02.2025
- **Pachtbeginn:** ab 01. Juni 2025

**Nachfragen und ihre Bewerbung richten Sie bitte an:**

**Stadt Bad Herrenalb**

Bürgermeister Klaus Hoffmann

Rathausplatz 11

76332 Bad Herrenalb

Tel.: +49 7083 5005-20

Email: [verpachtung@kurhaus-badherrenalb.de](mailto:verpachtung@kurhaus-badherrenalb.de)

Internet: [www.badherrenalb.de](http://www.badherrenalb.de)



*Großer Saal mit Blick auf die Bühne.*



*Blick in den großen Saal.*



*Großer Saal eingedeckt für eine Hochzeit.*



*Großer Saal eingedeckt für eine Hochzeit 2.*



*Nordterrasse mit Konzertmuschel, hier hergerichtet für eine Hochzeit.*

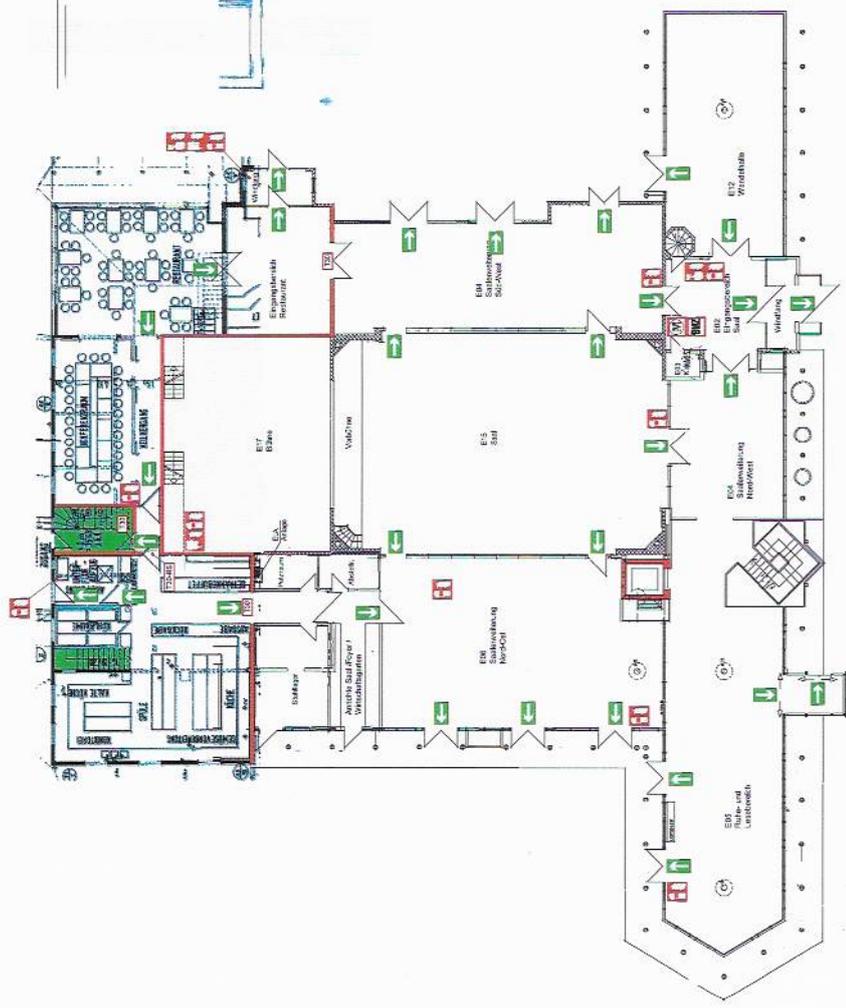
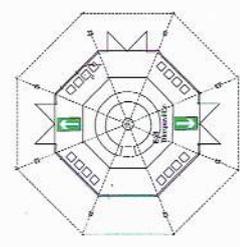


# LEGENDE

-  Fluchtweg/Fluchrichtung
-  Wand F90-AB
-  notwendige Treppe / Treppenraum
-  T30 Tür feuerhemmend und selbstschließend
-  T30-RS Tür feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
-  Feuerlöscher
-  Löschschlauch
-  Brandmelder
-  Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung, Bedienstelle
-  Brandmeldezentrale



Zwischengeschoss "Weinstube"



**Projekt**  
Kurhaus Bad Herrenalb  
Kurfürstengraben 8  
76532 Bad Herrenalb

**Bauherr**  
Stadtverwaltung Bad Herrenalb  
Rathausplatz 11  
76532 Bad Herrenalb

**Brandschutzplan**

Verfasst durch:  
**STEPPACHER**  
Ingenieurbüro für Brandschutz  
Im Weilerfeld 1  
77948 Friesenheim  
fon 07821 92248-0  
fax 07821 92248-19  
mail info@steppacher-brandschutz.de

Planbezeichnung  
**Anlage 1.2**

Geschoss / Ebene  
**Erd- und Zwischengeschoss**

Projekt-Nr.  
4448

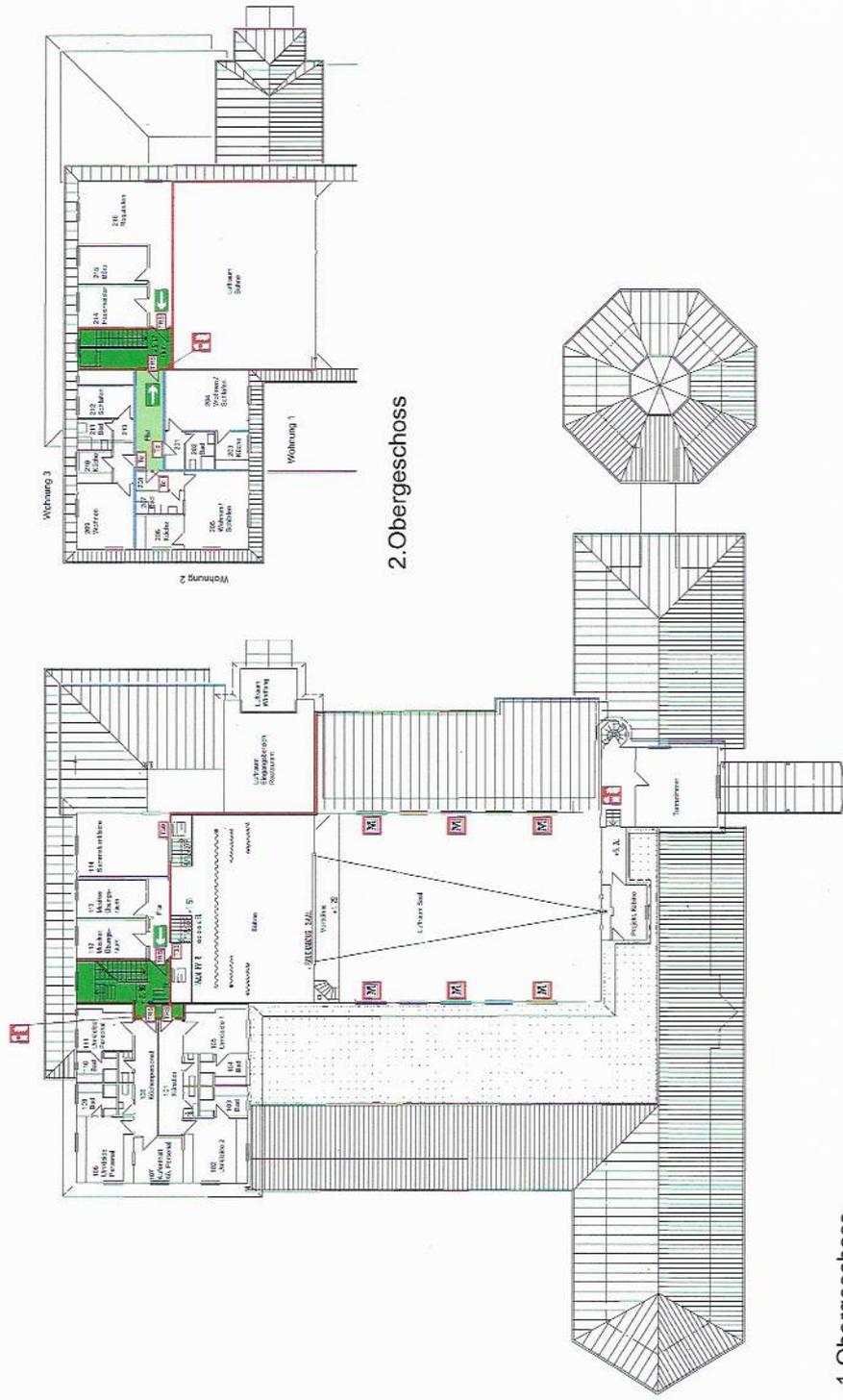
Malsstab  
1:200

Datum  
24.05.2016

Bemerkung

# LEGENDE

-  Fluchtweg/Fluchrichtung
-  Wand F90-AB
-  Wand F30-AB
-  notwendige Treppe / Treppentaum
-  notwendiger Flur
-  TRS Rauchschiutztür DIN 18095
-  Td Tür dichtschließend
-  T30 Tür feuerhemmend und selbstschließend
-  Feuerföcher
-  Rauch- und Wärmeabzugsanlage



2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

**Projekt**  
Kunsts Bad Herrenalb  
Kunsts Bad 8  
76532 Bad Herrenalb

**Bauherr**  
Stadtverwaltung Bad Herrenalb  
Rathausplatz 11  
76532 Bad Herrenalb

## Brandschutzplan

verfasst durch:  
STEFFPACHER  
Ingenieurbüro für Brandschutz  
Im Weilerfeld 1  
77948 Friesenheim

Projektnr.:  
4448

Maßstab:  
1:200

Planungsnummer:  
Anlage 1.3

Geschoss / Bauteil:  
1. und 2. Obergeschoss

Datum:  
24.08.2018

Bemerkung:

fon: 07821 92240-0  
fax: 07821 92240-19  
mail: info@steffpacher-brandschutz.de



Stadt Bad Herrenalb

**Maßstab:** 1:350  
**Bearbeiter:** Meixner, Leonard  
**Datum:** 09.01.2025

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch