



BERGHEIM 41, HEIDELBERG

# Alles außer schwimmen

Das Bergheim 41 im „Alten Hallenbad“ in Heidelberg ist ein wichtiger Baustein in der erfolgreichen Revitalisierung des denkmalgeschützten innerstädtischen Gebäudekomplexes.

„Gar nie ins Garni!“ – Das Bergheim 41 in Heidelberg stellt diese alte Regel auf den Kopf, hat es doch mehr zu bieten als so manches Vollhotel. Grund dafür sind die in der Immobilienwelt bekannten drei Faktoren: Lage, Lage, Lage! Wobei Lage in diesem Fall nicht Makro-, sondern Mikrolage meint. Das Bergheim 41 ist Teil des „Alten Hallenbads“, einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex mit einem umfangreichen Angebot an

Gastronomie, Shopping, Wellness und Tagungsmöglichkeiten.

Der Bau mit Elementen aus Jugendstil und Klassizismus hat eine bewegte Geschichte zu erzählen. An deren Anfang steht eine Pleite. Die seines Bauherrn Alois Veth. Der hatte das Alte Hallenbad beim Architekten Franz Sales Kuhn in Auftrag gegeben, der das Ensemble in den Jahren 1903 bis 1906 pflichtgemäß errichtete. Allerdings nicht, wie von Veth



Bild: Bergheim 41 (3)

Gemeinderat, das Alte Hallenbad europaweit zum Verkauf auszuschreiben. Den Zuschlag erhielt der Heidelberger Unternehmer und Investor Hans-Jörg Kraus mit seiner Krausgruppe. Er hatte als Einziger ein Angebot abgegeben.

### Glücklicher Zufall

Am 16. Januar 2010 starteten die umfangreichen Um- und Anbauarbeiten. Kraus schwebte bereits in der Ursprungsplanung eine Mischnutzung mit unterschiedlichen Mietern vor, allerdings ohne ein Hotel, sondern mit einem Boardinghaus. Das Bergheim 41 verdankt seine Existenz einem glücklichen Zufall. Maik Neuhaus, Betreiber des Arthotel, und Nicolaas Bootsma, Betreiber des Hotel Ritter in Heidelberg, waren bei dem Architekten Jan van der Velden-Volkman, ssv architekten, wegen eines anderen Projekts zu Gast. Dort sahen sie dessen Pläne für das Alte Hallenbad. Sie nahmen Kontakt zu Kraus auf und überzeugten ihn davon, in dem an der Bergheimer Straße vorgesehenen Ergänzungsbau ein Hotel garni zu realisieren.

Mit ihrer B+N Hotelbetriebs GmbH sind Bootsma und Neuhaus heute Mieter und



**Auch außergewöhnliche Wünsche können erfüllt werden. Ein Studio bietet eine In-Room-Sauna.**

**Die Zimmer auf der Penthouse-Ebene haben alle eine eigene Terrasse mit Blick über Heidelberg.**

kalkuliert, für 480.000, sondern für 720.000 Mark. Das trieb ihn in den Ruin.

Die Stadt Heidelberg übernahm 1907 das Bad und erweiterte sukzessive das Angebot. Kohlensäure- und Solbäder entstanden, ein elektrisches Lichtbad, und 1908 sogar Friseurräume. Bis in die 1960er-Jahre erfüllte das Alte Hallenbad eine wichtige Funktion in der Volkshygiene. Nachdem es 1950 und 1967 noch einmal umgebaut wurde, musste es jedoch 1981 aus Sicherheitsgründen schließen. Erst drei Jahre davor war es unter Denkmalschutz gestellt worden.

Es folgte eine dunkle Zeit, geprägt von politischen Diskussionen und nie umgesetzten Nutzungsplänen. Die Gebäudesubstanz verfiel. 2008 entschied der



**S T E C K B R I E F**

Adresse:	Bergheim 41 Bergheimer Str. 41, 69115 Heidelberg
Betreiber:	B+N Hotelbetriebs GmbH
Kategorie:	3-4-Sterne-Niveau
Eröffnung:	Juli 2012
Bauzeit Originalbau:	1903 - 1906
Architekt Originalbau „Altes Hallenbad“:	Franz Sales Kuhn
Investor, Eigentümer, Bauherr	Hans-Jörg Kraus, Gesamtcomplex:
	Krausgruppe
Architekt Umbau Gesamtcomplex:	Jan van der Velden- Volkman, ssv Architekten
Projektleitung:	Klaus Ziegler, Partner ssv
Bauprojektsteuerung:	Peter Raschka, Raschka GmbH
Innenarchitekt/ Innenausbau:	Appia Contract
Umbauzeit Gesamtcomplex:	1/2010 - 6/2013
Investition Hotelneubau:	4 Mio. Euro Hotel + 750.000 Euro FF&E
Investition Gesamtprojekt:	25 Mio. Euro
Bruttogrundfläche:	2.500 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	32
Zimmergrößen:	23 - 40 m <sup>2</sup>
Zimmerpreise:	
L-Zimmer:	89 - 119 Euro (ohne Frühstück)
XL-Zimmer:	104 - 139 Euro (o. F.)
XXL-Zimmer:	114 - 149 Euro (o. F.)
Juniorsuite:	280 Euro (o. F.)
Spa-/Fitness-Bereich:	Innerhalb des Gesamtcomplexes befindet sich der Wellnessbereich „Casa Salis“
Konferenzbereich:	Innerhalb des Gesamtcomplexes Veranstaltungsraum „Frauenbad“ für max. 200 Personen

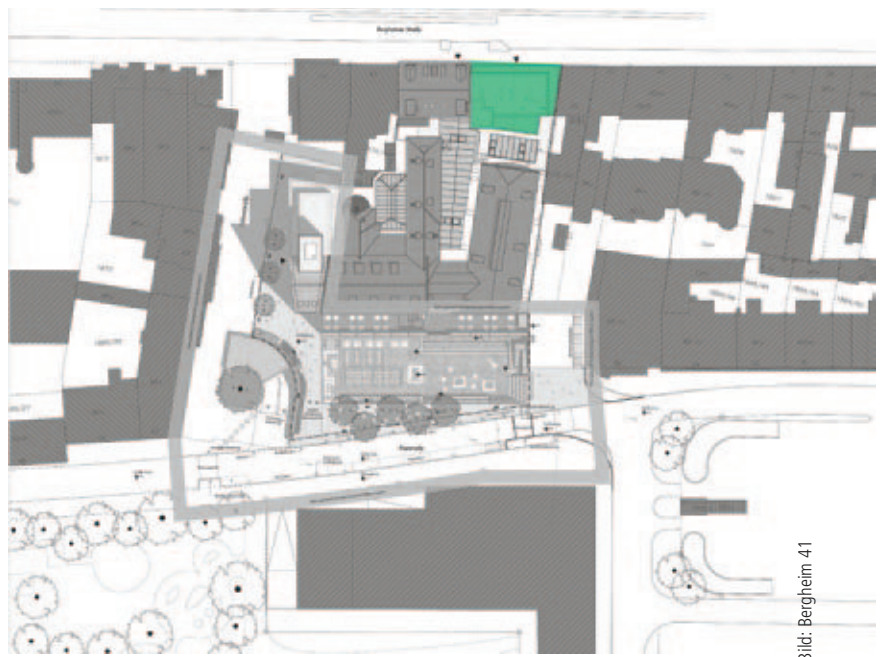
Betreiber des Bergheim 41 mit seinen 32 Zimmern. Beide machen keinen Hehl daraus, dass es gerne etwas mehr hätten sein dürfen. Das sei aufgrund der Größe des für den Neubau zur Verfügung stehenden Grundstücks jedoch nicht möglich gewesen. Die Einrichtung des Hotels bezahlten die Betreiber aus eigener Tasche. Somit war es ihnen auch vergönnt, Einfluss auf die Raumplanung zu nehmen und das Interieur komplett nach ihren Vorstellungen zu gestalten bzw. von Appia Contract gestalten zu lassen.

Das Hotel ist nicht im historischen Teil des Ensembles, sondern in einem modernen Neubau untergebracht. Das sollte sich auch in der Zimmergestaltung zeigen. Dazu kommt, dass es sich bei den Gästen zu 60 bis 70 Prozent um Geschäftsreisende handelt, die einen zeitgemäßen Businessstil zu schätzen wissen. Alle Zimmer verfügen deshalb über einen großen Schreibtisch mit entsprechender Beleuchtung. Doch auch die klassischen Stadttouristen sollen sich in dem modern-wohnlichen Ambiente wohlfühlen. Große Fernseher und teilweise begehbare Schränke sowie elegant gestaltete Betten machen den Aufenthalt auch über mehrere Tage

angenehm. Besonderen Wert legen Bootsma und Neuhaus auf hochwertige Materialien wie beispielsweise Böden aus geölten Eichendielen.

**Wein und Spiele**

Bereits kurz nach Eröffnung im Juli 2012 erfreute sich das Bergheim 41 eines regen Zuspruchs bei den Gästen. Mittelfristig streben die Betreiber eine Belegungsrate von 74 Prozent an bei einem Durchschnittszimmerpreis von 125 Euro. Den besonderen Reiz macht neben der unmittelbaren Nähe zur Altstadt das vielfältige Angebot aus, das sich den Gästen aus der Einbettung in die mischgenutzte Immobilie erschließt. Frühstück und abends einen kleinen Imbiss einnehmen können sie in der „Kaffeekultur“, einem direkt an das Hotel angeschlossenen und ebenfalls von Bootsma und Neuhaus betriebenen, trendig gestalteten Coffeeshop. Entspannung finden sie in der Casa Salis, einer Wellnessoase mit diversen Salzgrotten, einem Soleschwebbad und Massageangeboten. Für Konferenzen steht das zur Eventarea umgebaute ehemalige Frauenbad zur Verfügung. Zudem bieten das Arthotel und das Hotel Ritter reichlich Tagungskapazitäten.



**Das Hotel mit seinen 32 Zimmern ist in dem grün markierten Neubau an der Bergheimer Straße untergebracht.**