



# Caracalla Therme Baden-Baden

Projektvorstellung zur Markterkundung



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN

## Allgemeine Informationen

Die Caracalla Therme verfügt über eine 4000 m<sup>2</sup> große Badelandschaft sowie über eine römische Saunalandschaft mit Außenbereich.

Das Bad unterliegt nicht dem Denkmalschutz.



## Bauliche Angaben und Bestandsdaten

Adresse Römerplatz 11  
76530 Baden-Baden

Baujahr 1968 (damals Neues Augustabad)  
1984/1985 Umbau und Erweiterung

240 Parkplätze (Gemeinsame Nutzung der Bädergarage für Friedrichsbad und Caracalla Therme)

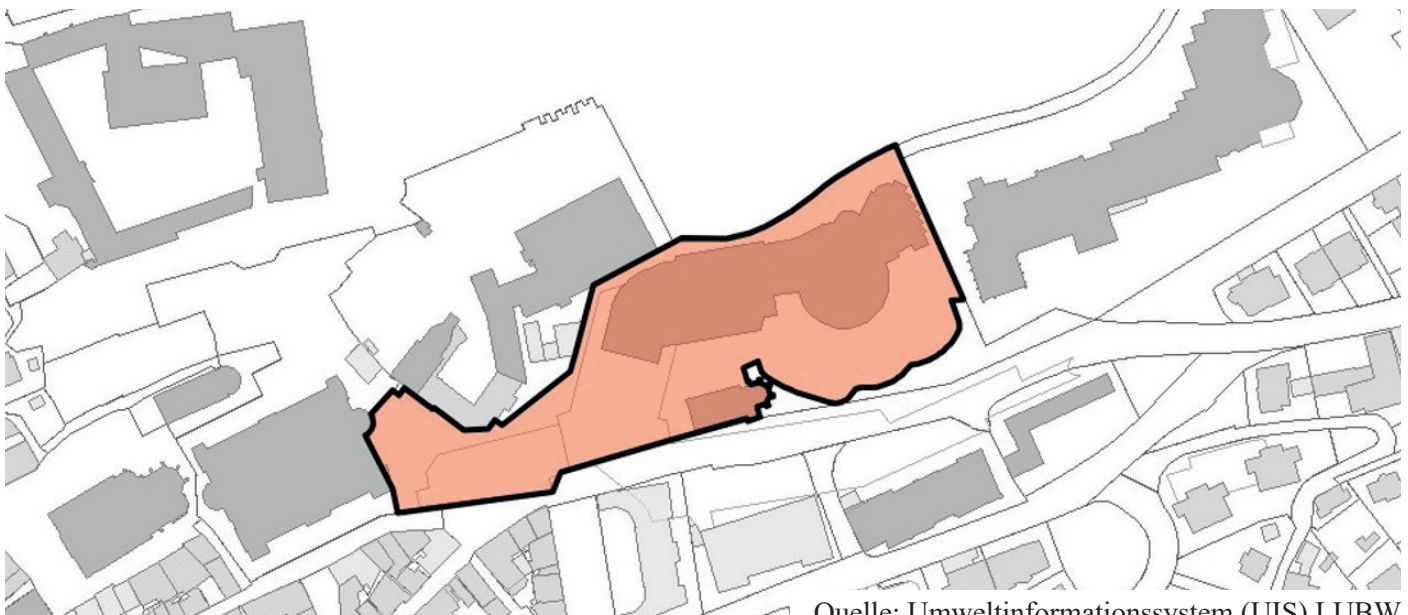
Website Caracalla Therme  
→ <https://caracalla.de>

Website des derzeitigen Badbetreibers  
→ <https://carasana.de>

Grundstücksfläche ca. 13.957 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche ca. 5.188 m<sup>2</sup>

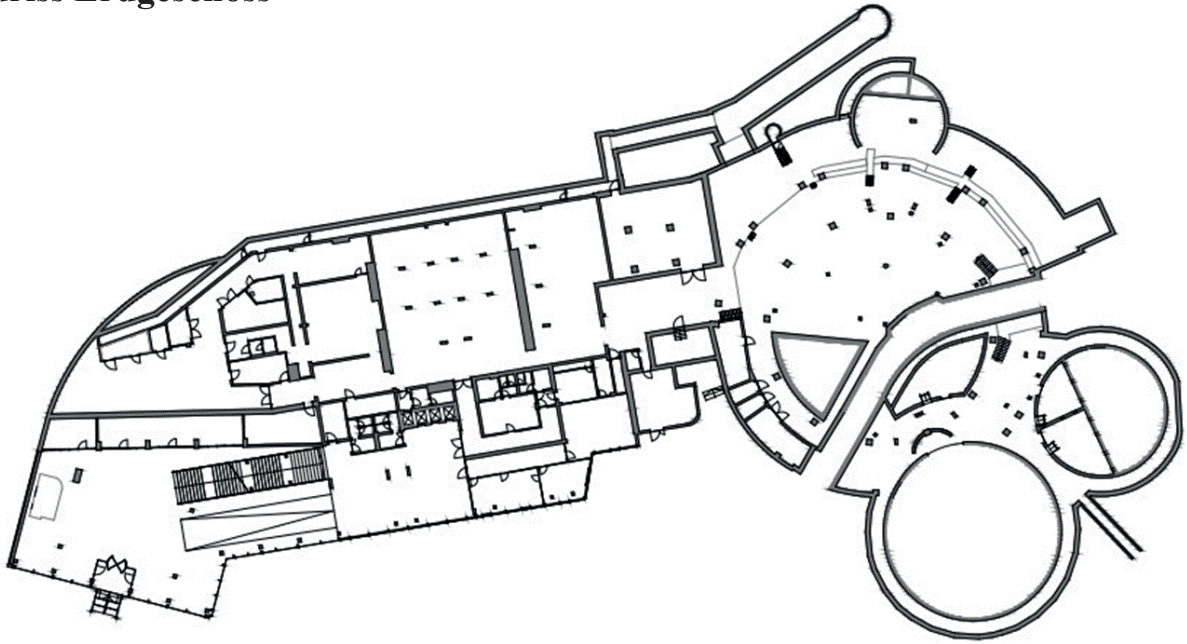
Bei den vorgenannten Bestandsdaten von Grundstück und Gebäude handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Grundstücksplan

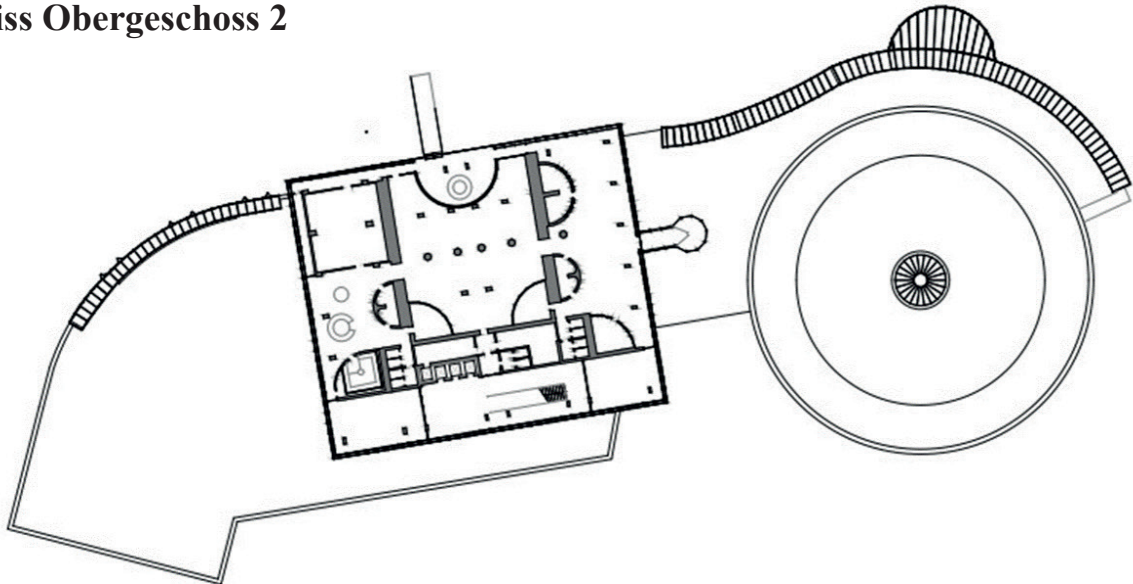


Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) LUBW

## Grundriss Erdgeschoss

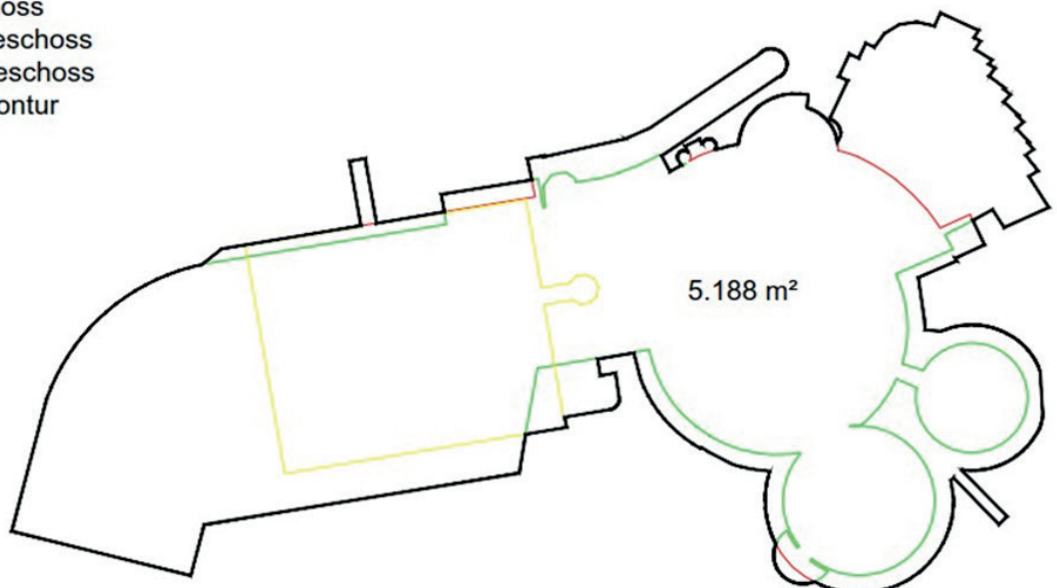


## Grundriss Obergeschoss 2

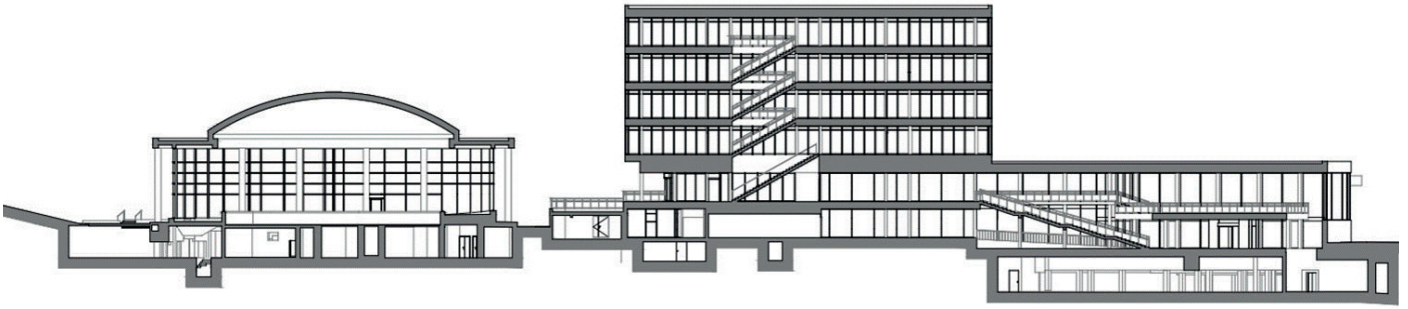


## Grundrisse Überlagerung

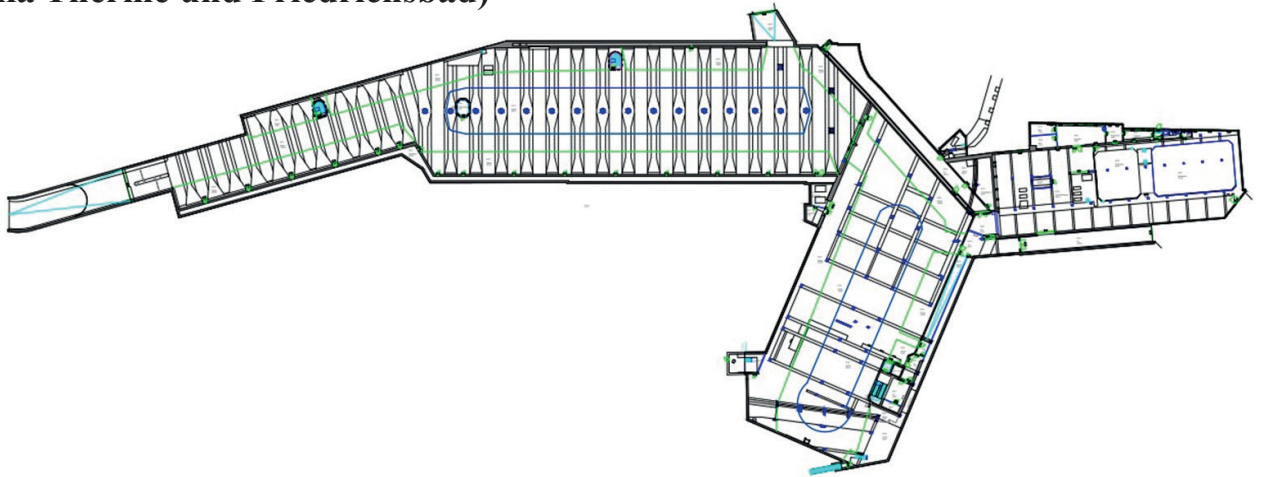
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- Gesamtkontur



## Längsschnitt



## Gemeinsame Bädergarage (Caracalla Therme und Friedrichsbad)



## Ziele des Landes Baden-Württemberg

- Übertragung des Betriebs und der laufenden Instandhaltung der Caracalla Therme einschließlich der Sanierung auf einen qualifizierte Investor mit einschlägiger Erfahrung
- Erhalt und Sicherung des Betriebs der Caracalla Therme als allgemein zugängliche Kur- und Bädereinrichtung
- Ermittlung der wirtschaftlichsten und zweckmäßigsten Lösung für Sanierung und Betrieb der Caracalla Therme
- Die Caracalla Therme ist in erheblichem Umfang sanierungsbedürftig. Der Investor soll neben dem Betrieb auch für die Sanierung sowie die laufenden Instandhaltungen der Caracalla Therme verantwortlich sein

## Rahmenbedingungen

Das Land hat sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht auf bestimmte Sanierungs- und Betriebsmodelle festgelegt. Das Land geht davon aus, dass es die Sanierung der Caracalla Therme mitfinanzieren muss. Ein Verkauf an einen möglichen Investor kommt in Betracht. Die Ausgestaltung und Umsetzung von Sanierung und Betrieb obliegt dem potentiellen Auftragnehmer.

Das Land behält sich vor, ggf. auch die vorhandene Bädergarage in die Leistungspakete einzubringen.

## Vorgaben an den künftigen Betreiber

- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (z.B. CO<sub>2</sub>-Neutralität, Ressourcenschonung) im Betreiberkonzept und dem Entwurf zur Umsetzung
- Beachtung des Energie- und Klimaschutzkonzepts für Landesliegenschaften 2030, abrufbar unter: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/euk>
- Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Anforderungen, insbesondere aus dem Denkmalschutz
- ggf. weitere noch zu konkretisierende Vorgaben für den Bäderbetrieb (z.B. Öffnungszeiten)



# Geplanter zeitlicher Ablauf

1. Quartal 2024

Veröffentlichung der Markterkundung im Amtsblatt

April 2024

Gespräche mit Interessenten

2. Quartal 2024

Beginn des Ausschreibungsverfahrens  
(Teilnahmewettbewerb)

4. Quartal 2024

Erstellung und Abgabe erster indikativer Angebote

2. Quartal 2025

Abgabe von letztverbindlichen Angeboten

Sommer 2025: Zuschlagserteilung



## Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

Neues Schloss, Schlossplatz 4, 70173 Stuttgart

Telefon: +49 (0)711/123-0

[www.finanzministerium.de](http://www.finanzministerium.de)

Bildnachweis:

Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Pforzheim



## Kontakt und Anfragen

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Email [vergabe@fm.bwl.de](mailto:vergabe@fm.bwl.de)

Telefon **0711/123-4731**

Bei Bedarf können auch weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

## Weitere Informationen und Downloads

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/markterkundung>

