



REVITAL BAD

St. Blasien - Menzenschwand



REVITAL BAD

St. Blasien
Menzenschwand

VORWORT

St. Blasien mit seinen beiden Ortsteilen Albtal und Menzenschwand öffnet sich für die verstärkte Zusammenarbeit mit Investoren, die sich in unserer sowohl landschaftlich als auch touristisch herausragenden Lage des Schwarzwaldes engagieren möchten.

Mit dieser Dokumentation präsentieren wir Ihnen das im Jahre 2005 errichtete Revitalbad, das – nach unserer Auffassung – großes Potenzial für spannende und wirtschaftlich attraktive Entwicklungen bereithält.

Gerne stellen wir Ihnen auf den nächsten Seiten dieses Schmuckstück im Detail vor. Sollten Sie nach Lektüre der Objektinfos unsere Ansicht zum Potenzial dieser Immobilie teilen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Adrian Probst
Bürgermeister St. Blasien



Stadt St. Blasien
Bürgermeisteramt
Am Kurgarten 11
79837 St. Blasien

T +49 07672 414-50
stadtverwaltung@stblasien.de

Texte, Grafik und Gestaltung:
REHAAG GmbH
www.rehaag.de

Bildquellen:
REHAAG GmbH
Adobe Systems Software Ireland Limited
stock.adobe.com

Disclaimer:
Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich darzulegen. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen ist nicht im Angebot enthalten.



INHALT ←

SCHWARZWALD **S. 06**

Mehr als nur eine Urlaubsregion

LAGE **S. 08**

Kurze Wege, innovatives Umfeld

ARCHITEKTUR AUßEN **S. 12**

Glanzstück und Naturidyll

GRUNDRISSE **S. 24**

Vielfältig nutzbar

ARCHITEKTUR INNEN **S. 28**

Materialien, Licht und Stimmung

ZAHLEN + FAKTEN **S. 44**

Wichtige Informationen

RAUM FÜR VERÄNDERUNG **S. 46**

Projektvorschläge und -ideen

SCHWARZWALD

Weitaus mehr als eine Urlaubsregion

Als Marke ist der Schwarzwald international bekannt und beliebt und erfreut sich nach Corona wieder Zuwachsraten im Tourismus, die Investoren optimistisch stimmen. Gerade der hohe Anteil ausländischer Gäste belegt die Attraktivität und sorgt für eine erfreuliche Investitionssicherheit.



11.100
QUADRATKILOMETER



8.138,9 Mio. €
UMSATZ im Tourismus 2022



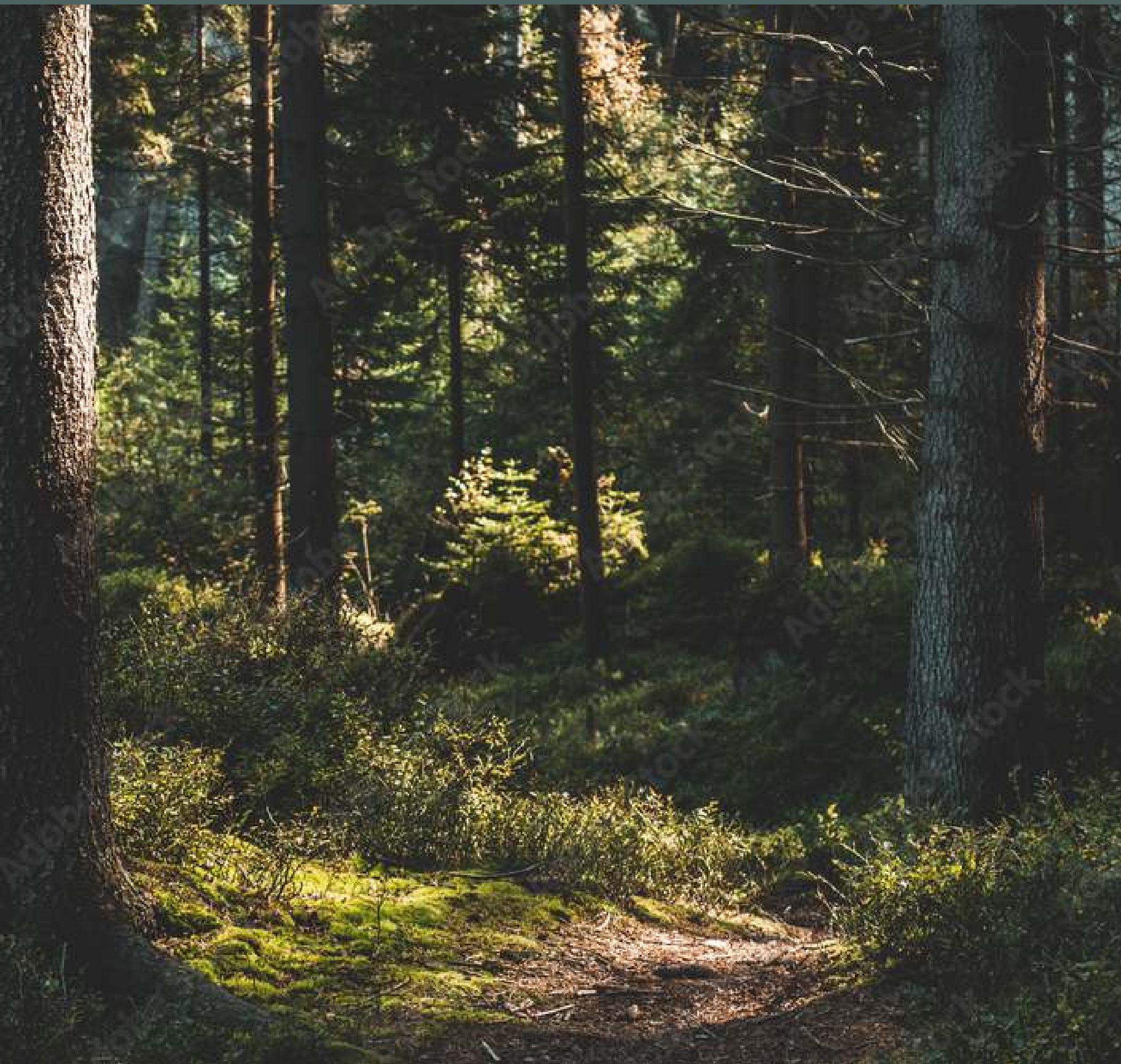
21.506.036
ÜBERNACHTUNGEN 2022

Grenzübergreifender Tourismus

Anzahl ausländischer Besucher 2022:

1. SCHWEIZ **1.496.093**
2. NIEDERLANDE **707.664**
3. FRANKREICH **618.324**
4. BELGIEN **269.095**





LAGE- BONUS

Menzenschwand – so still und beschaulich und doch so leicht erreichbar liegt die Teilgemeinde von St. Blasien, umgeben von duftendem Nadelwald. Nicht ohne Grund kommen auch unsere Schweizer Gäste gerne zu uns. Mit weniger als 1,5 Stunden Fahrzeit von Zürich aus lohnt sich sogar ein Erholungs- oder Aktivitätswochenende für lediglich 1 – 2 Übernachtungen.

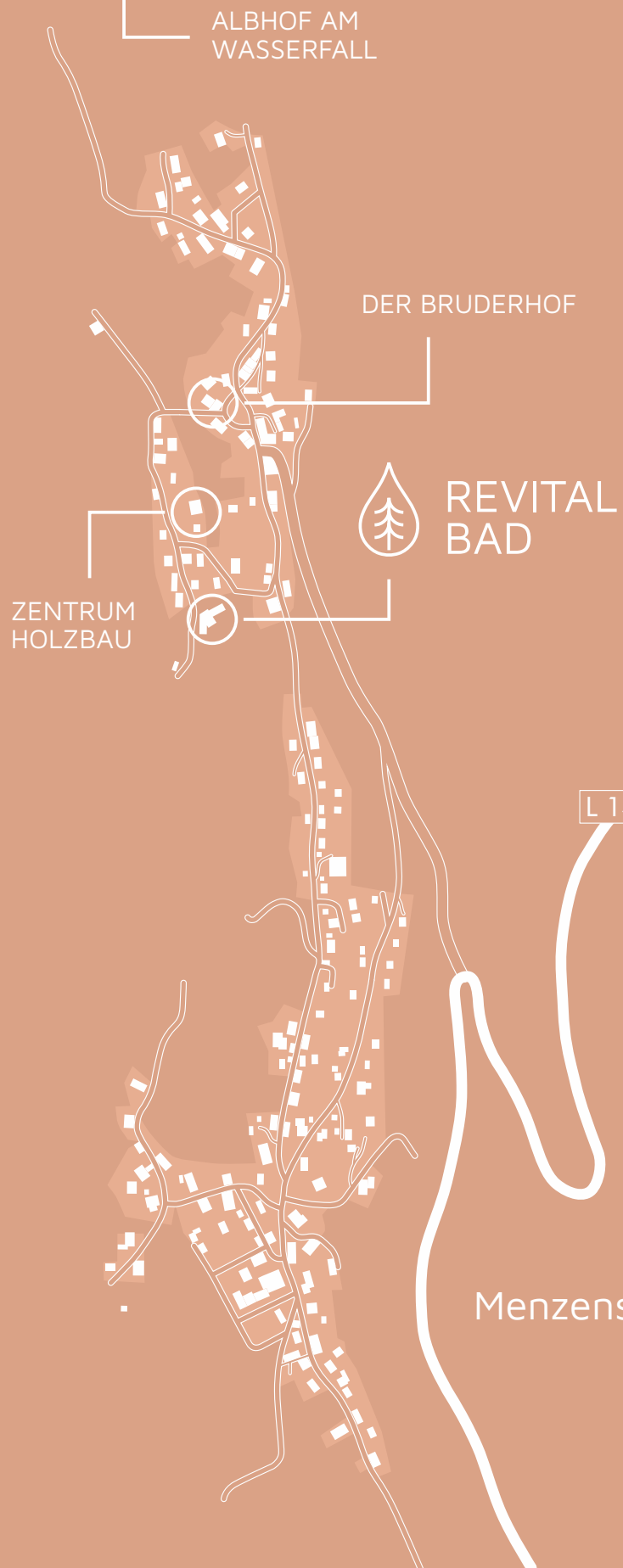
Fahrzeiten mit dem PKW (ca.-Angaben)

ST. BLASIEN	10 MIN	 9 km
SCHLUCHSEE	13 MIN	 8 km
FELDBERG	21 MIN	 12 km
FREIBURG	62 MIN	 55 km
BASEL (CH)	76 MIN	 69 km
ZÜRICH (CH)	82 MIN	 86 km
STUTTGART	130 MIN	 178 km
BODENSEE	84 MIN	 100 km
STRASSBURG (F)	131 MIN	 143 km

St. Blasien - Menzenschwand



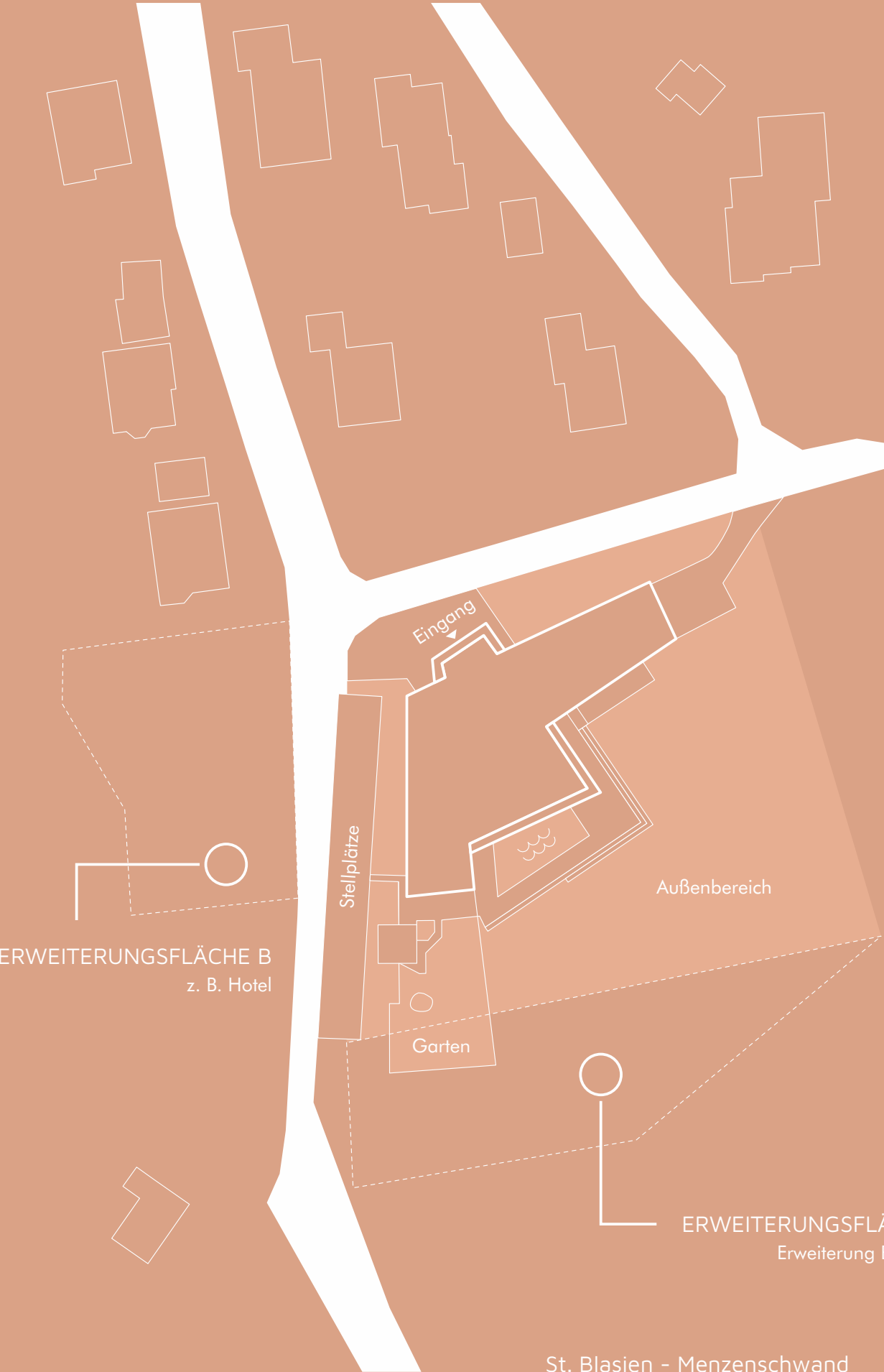




INNO- VATIV

Das Umfeld des Projekts zeigt sich so innovativ, wie man es von einer kleinen Gemeinde kaum erwarten würde:

- Das Seminarhaus „Der Bruderhof“ als großartige Quelle der Inspiration.
- Der „Albhof am Wasserfall“ als Ferienwohnungsdestination mit eigener Wasserquelle und Bio-Kläranlage.
- Demnächst entsteht in Menzenschwand das „Zentrum Holzbau Schwarzwald“. Hier wird sich Wissenschaft mit angewandter Forschung treffen.



Zusätzlich zum Erwerb des Projekts und des dazugehörigen Grundstücks können je nach Entwicklungswunsch weitere Grundstücke erworben werden:

Erweiterungsfläche A grenzt direkt an das bestehende Projekt an und bietet Ausdehnungsmöglichkeiten nach Süden.

Zusätzliche Möglichkeiten ergeben sich aus der Erweiterungsfläche B auf der gegenüberliegenden Straßenseite.





REVITAL
BAD

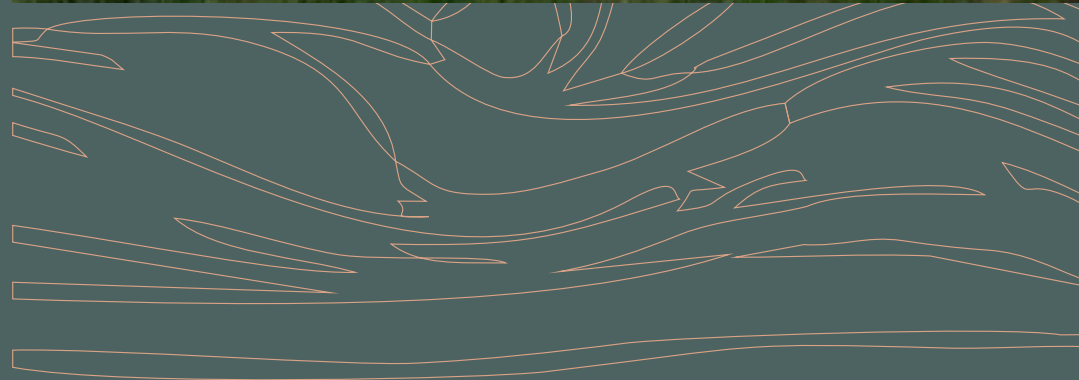
St. Blasien
Menzenschwand

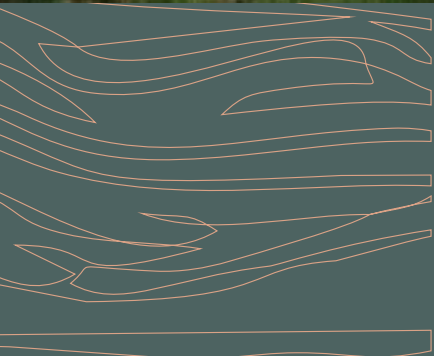
ARCHITEKTUR AUßEN

Schon auf den ersten Blick erscheint die zeitlos schöne Formsprache einladend und hochwertig. Naturmaterialien und große Glasflächen wirken ideal zusammen und bilden ein echtes Juwel moderner Baukunst.

GLANZ-STÜCK

Aus jeder Perspektive ein echtes „in Stein gemeißeltes“ Kunstwerk, mutig, herausragend und doch in harmonischer Zwiesprache mit der umgebenden Natur.









Große Glasflächen als verbindendes Element von Innen- und Außenbecken. Hier zeigt sich in bestechender Klarheit: Wohlfühlen und Ästhetik sind sehr eng miteinander verwandt.



NATURIDYLL

Die Außenanlage wurde mit sanften Rundungen und geschickt gesetzter Bepflanzung als Kontrast zu den geraden Linien der Gebäudeform gestaltet. Sie bildet demzufolge die logisch richtige Verbindung zur natürlichen Umgebung.

St. Blasien - Menzenschwand









In Biosphärengebieten wird das fruchtbare
Miteinander von Mensch und Natur
gefördert und weiter entwickelt.







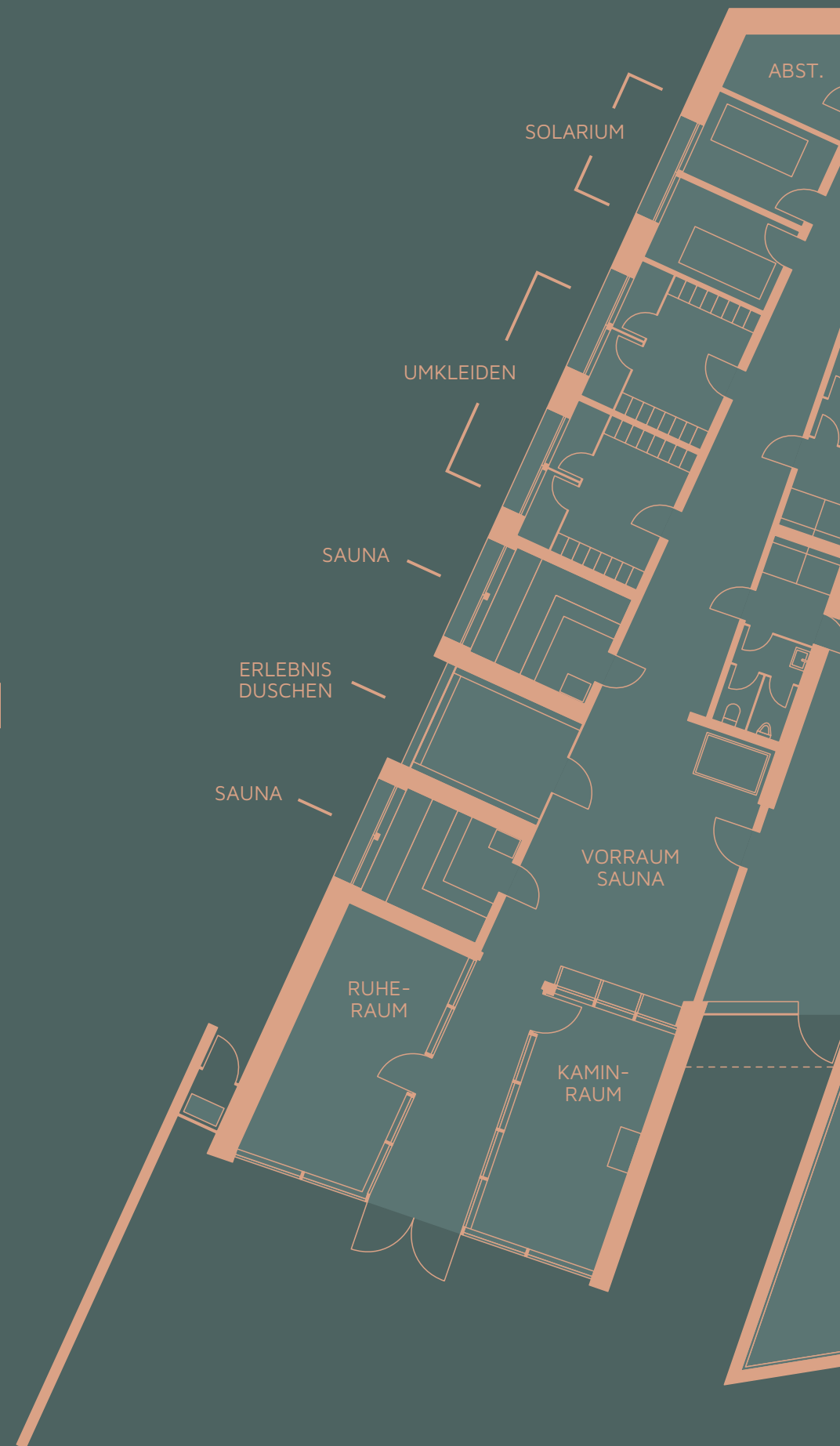
Wasser: belebend, ausgleichend und zugleich entspannungsfördernd, schon die alten Römer kannten die Kraft der Therme. Die Anziehungskraft dieses Lebenselixiers fasziniert alle Generationen.

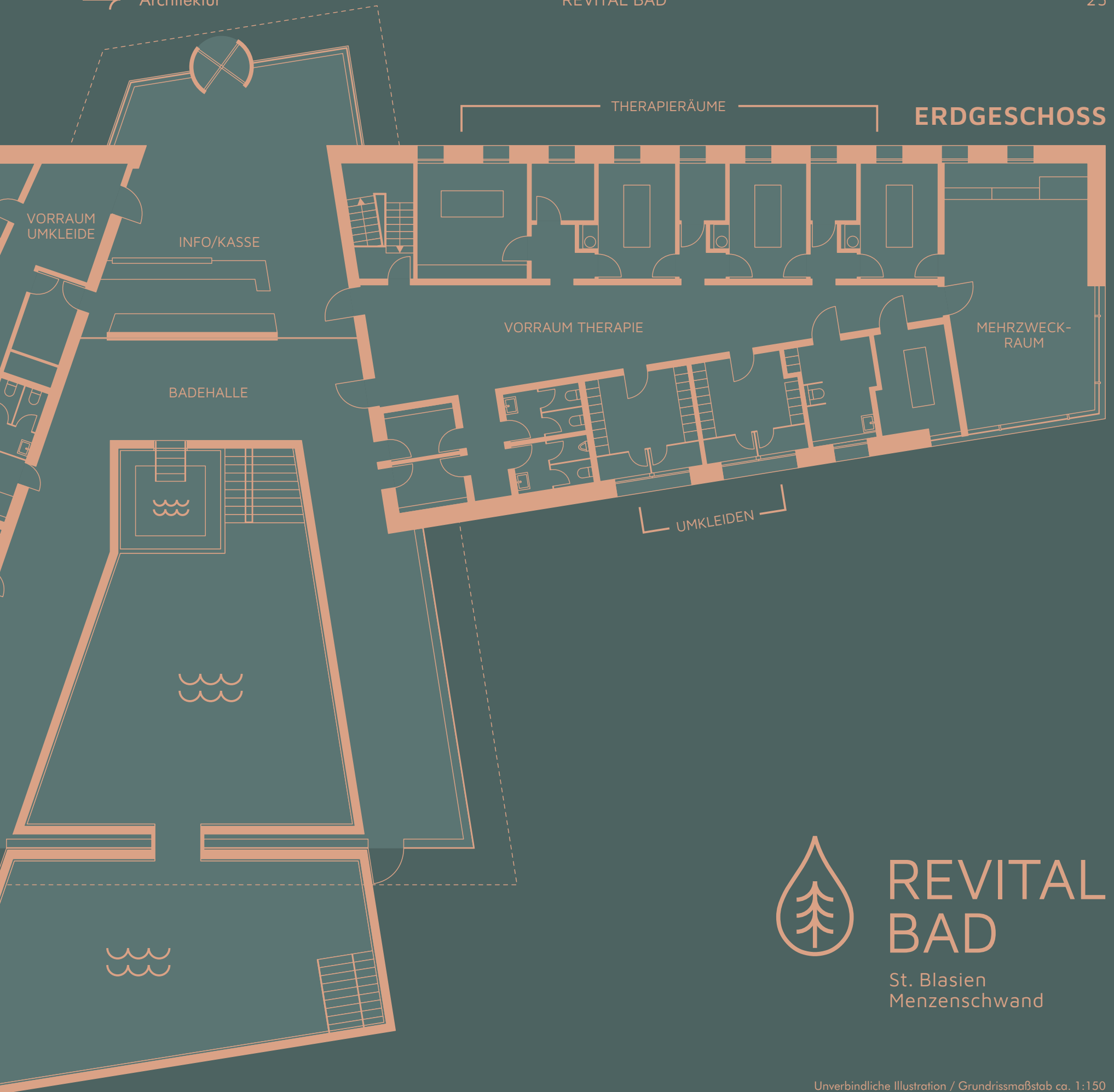




VIelfÄLTIG NUTZBAR

Die beiden Flügel links und rechts des Hauptbades bieten aufgrund der klaren Raumaufteilung und der geradlinigen Erschließung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



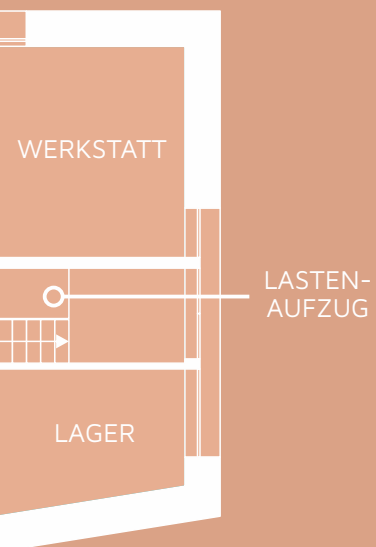


REVITAL BAD

St. Blasien
Menzenschwand

UNTERGESCHOSS





NUTZRAUM

Zusätzliche Nutzräume im Untergeschoss bieten viel Platz für die Dinge, die ständig benötigt werden, jedoch für die Besucher unsichtbar bleiben sollen. Ein praktischer Lastenaufzug erleichtert den Transport vom und ins Erdgeschoss.



REVITAL
BAD

St. Blasien
Menzenschwand



ARCHITEKTUR INNEN



Im Inneren setzt sich in beeindruckender Qualität fort, was von außen schon zu ahnen ist. Hochwertige Materialien und Naturfarbtöne lösen beim Besucher Wohlbefinden und ein spontanes Gefühl von Heimkommen aus.



REVITAL
BAD

St. Blasien
Menzenschwand



WILLKOMMEN

Hell, offen und einladend präsentiert sich der Eingangsbereich mit Empfangstheke. Ein phänomenaler Durchblick über Innen- und Außenbecken ins Grüne lässt die Herzen der Gäste rasch höherschlagen – man fühlt sofort: Ich bin am richtigen Ort angekommen.







Eine warme und heimelige Atmosphäre,
die zum Saunabesuch und anschließender
Abkühlung einlädt.







WELLNESS

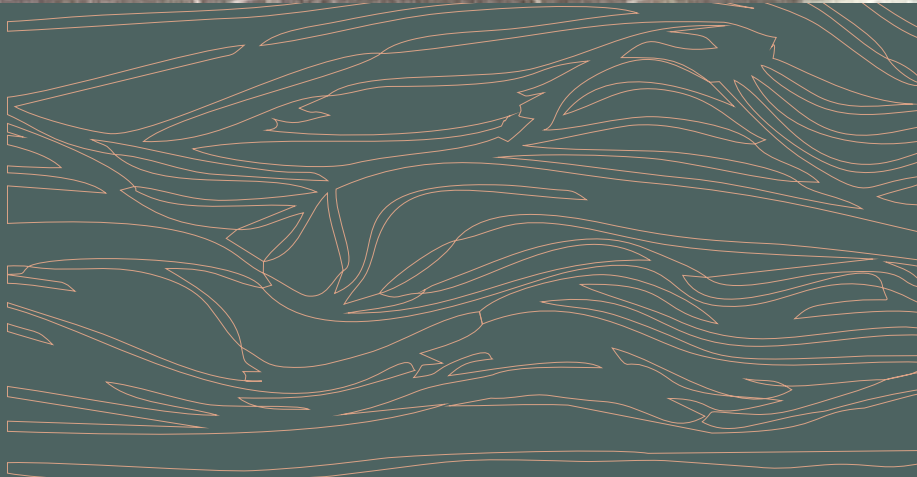
Hochwertig verarbeitet und achtsam gepflegt erscheint der Saunabereich fast so, als sei er erst gestern in Betrieb genommen worden.



RUHEZONE

Mal so richtig zur Ruhe kommen und den Alltag hinter sich lassen, der auf den nebenstehenden Bildern dargestellte Innen- und Außenbereich bietet dafür ideale Voraussetzungen.









Moderne Edelstahlbecken reduzieren den Wartungsaufwand erheblich und stehen für Langlebigkeit.

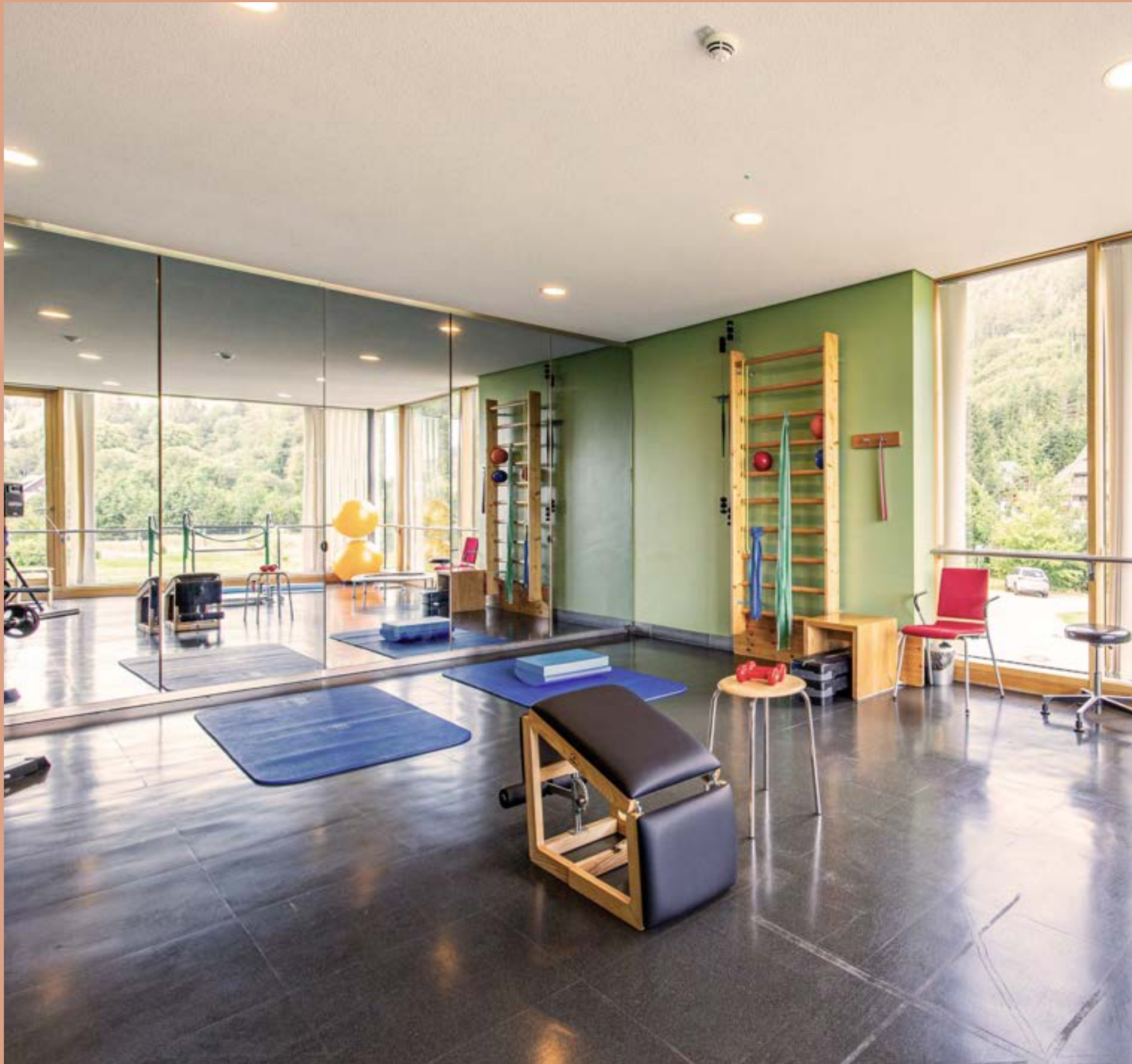


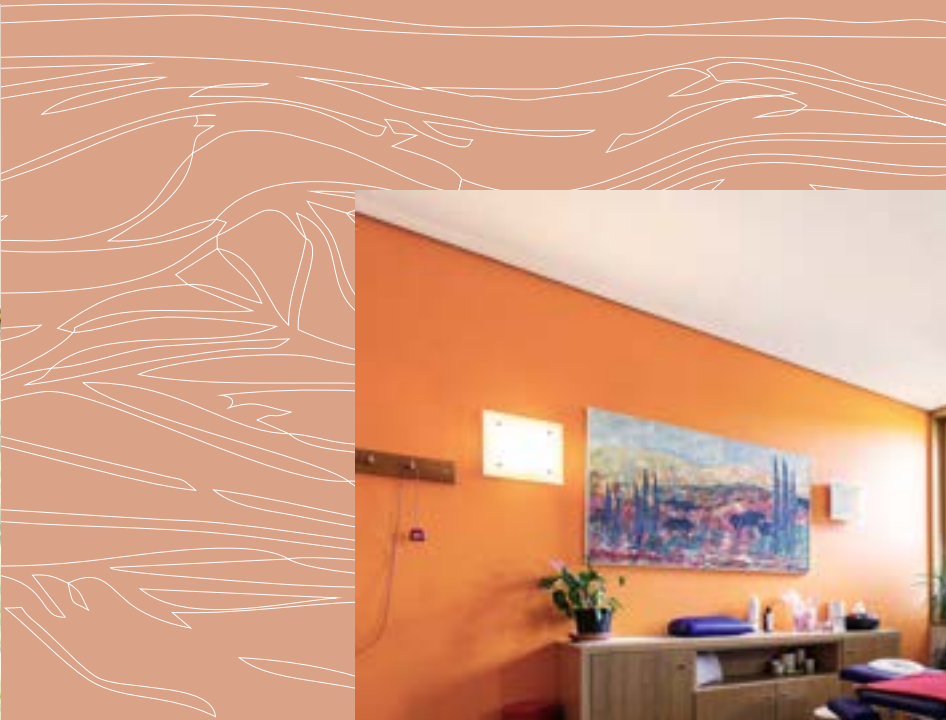


Integrierte Beleuchtungseinrichtungen,
hochwertige Türen und Türrahmen,
teilweise auch Schiebetüren, unterstreichen
den erstklassigen Gesamteindruck.











ZAHLEN + FAKTEN

Hätten Sie gedacht, dass das Projekt schon in 2005 errichtet wurde? Die Fotos, die übrigens im August 2023 erstellt wurden, unterstreichen den herausragenden aktuellen Pflegezustand.

Für Sie haben wir die wichtigsten Zahlen und Fakten übersichtlich zusammengestellt. Fragen Sie uns einfach direkt, wenn Sie noch tiefergehende Informationen benötigen. Unsere Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite.

6.987 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1.083 m²
NUTZFLÄCHE EG

980 m²
NUTZFLÄCHE UG

über 3.500 m²
OPTIONALE ERWEITERUNGSFLÄCHEN

233 m²
WASSERFLÄCHE

 **110 m²**
INNENPOOL

 **109 m²**
AUßENPOOL

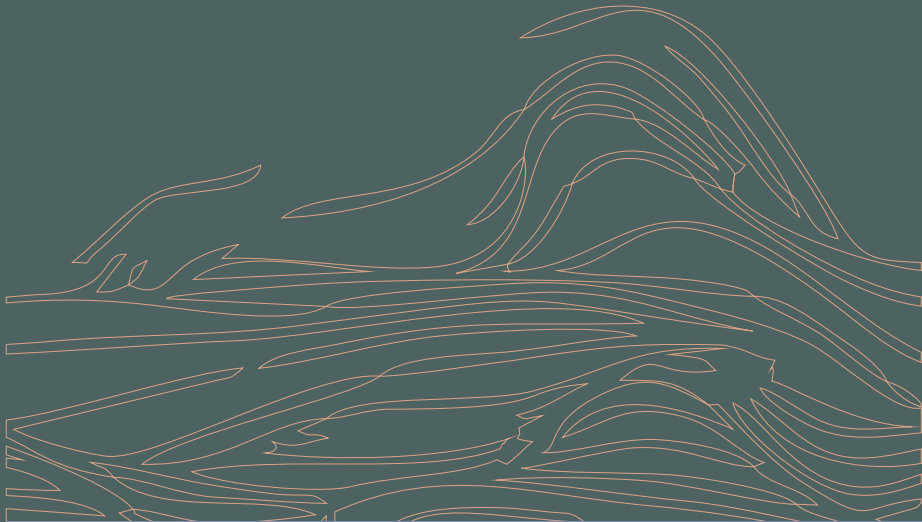
 **14 m²**
WHIRLPOOL

2005
BAUJAHR

26
STELLPLÄTZE

Anschluss
HACKSCHNITZELHEIZUNG

**Flourid- und
radonhaltiges Wasser**
AUS DER QUELLE





RAUM FÜR VERÄNDERUNG

Das derzeit als Revitalbad genutzte Objekt bietet für Investoren sicherlich zahlreiche Möglichkeiten. Einige mögliche zukünftige Nutzungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten haben wir zur Anregung und als Diskussionsgrundlage nachfolgend aufgeführt. Gerne unterstützen wir Sie bei der weiteren Entwicklung und unbürokratischen Realisierung.



REVITAL
BAD

St. Blasien
Menzenschwand



ÜBERNAHME UND ERWEITERUNG

Eine einfache Möglichkeit des Invest stellt die Übernahme der bisherigen Nutzung und die Erweiterung des bisherigen Bade- und Gesundheitskonzeptes dar. Auch einer baulichen Erweiterung steht nichts im Wege.

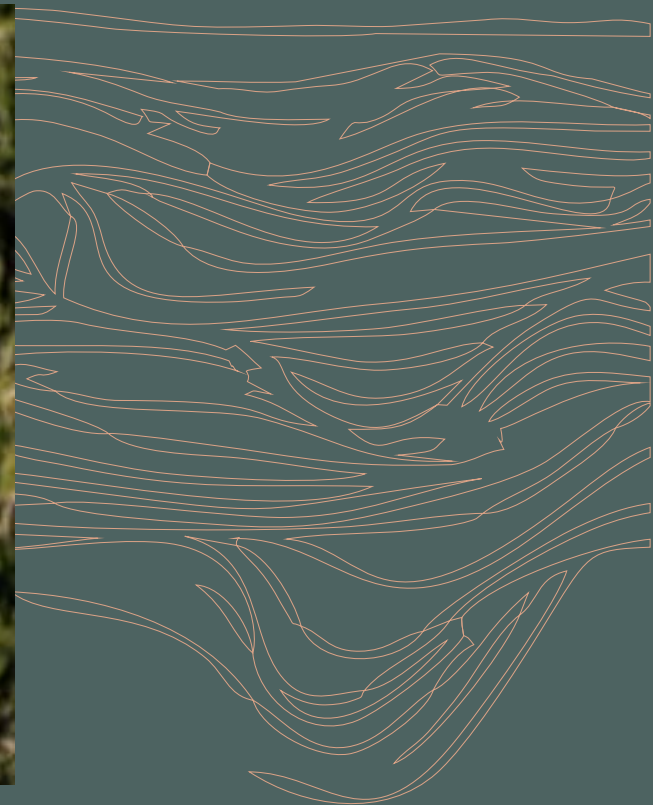
- **Bestehendes Kundenpotenzial**
- **Geringes Investitionsvolumen**
- **Erweiterung auch in mehreren Einzelschritten möglich**



GESUNDHEITSZENTRUM

Auch ein verstärkter Fokus auf die Nutzung als Gesundheitszentrum ist aus unserer Sicht denkbar. Zahlreiche erfolgreiche Projekte im Gesundheitsbereich verdeutlichen die Möglichkeiten dieses Marktes.

- **Bestehendes Kundenpotenzial**
- **Geringes Investitionsvolumen**
- **Erweiterung/Umbau auch in kleineren Einzelschritten möglich**



HOTEL

Der Übernachtungsmarkt im Schwarzwald ist nach unserer Auffassung noch lange nicht gesättigt. Ein Hotelneubau in dieser sehr ruhigen und attraktiven Lage ist – durch die Möglichkeit des Erwerbs zusätzlicher Flächen – sehr interessant.

- Revitalbad wird Freizeit- und Well-nessbereich eines Hotelneubaus
- Unterstützung bei Genehmigungsverfahren
- Erweiterungsflächen nach Bedarf



HOCHWERTIGE SENIORENWOHNANLAGE

Sicherlich ein Markt, der in Zukunft – leicht an den aktuellen Demografiezahlen ablesbar – noch weiter wachsen wird ist der Bereich Seniorenwohnen. Gerade im exklusiven Bereich ist das Angebot recht überschaubar.

- Revitalbad wird Gesundheits- und Therapiebereich der Anlage
- Unterstützung bei Genehmigungsverfahren
- Erweiterungsflächen nach Bedarf



WEITERE OPTIONEN

Natürlich sind auch von unseren Anregungen abweichende oder ergänzende Projekt denk- und realisierbar. Weitere Beispiele könnten sein:

- Tagungszentrum
- Bildungseinrichtung
- Eventlocation
- etc.



REVITAL BAD

St. Blasien
Menzenschwand

EIN ANFANG?

Üblicherweise steht am Schluss einer Präsentation oftmals ein Nachwort, das den Inhalt nochmals kurz zusammenfasst. Wir wünschen uns, dass es jedoch der Beginn einer gemeinsamen Entwicklung und Zusammenarbeit ist.

Wenn für Sie das Potenzial des vorgestellten Schmuckstücks genauso offensichtlich ist wie für uns, sollten wir uns wirklich kennenlernen.

Wir versprechen Ihnen unsere Unterstützung für die Realisierung Ihrer Ideen und Ihres Investitionsvorhabens – nehmen Sie uns beim Wort.



REVITAL BAD

St. Blasien
Menzenschwand



Stadt St. Blasien
Bürgermeisteramt
Am Kurgarten 11
79837 St. Blasien

T +49 07672 414-50
stadtverwaltung@stblasien.de