

Abs. Kirsten Baum, Ferdinandstr. 3A, 61348 Bad Homburg.

Bad Homburg, den 02.10.2026

Kurhaus Bad Homburg: Was steckt hinter dem angeblich katastrophalen Brandschutz?

Das Bad Homburger Kurhaus ist 42 Jahre alt. Seit Jahren wird über seine Zukunft diskutiert.

Wollte man noch 2014 eine historisierende Fassade vor das Kurhausgebäude stellen, ist es 10 Jahre später der katastrophale Zustand, der die Frage aufwirft, soll es umfassend saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden?

Im Oktober 2023 stellte die Stadt gemeinsam mit der Kur- und Kongreß-GmbH die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vor.

Untersucht wurden zunächst drei Entwürfe:

ein moderner Neubau des Architekturbüros gmp / Gerkan Marg und Partner, ein historisierender Neubau des Architekturbüros Ferdinand Heide sowie ein umfassender Sanierungsentwurf von LMG Architekten.

Für alle drei Varianten wurden damals Investitionskosten von jeweils rund 150 Millionen Euro ermittelt.

Doch es gab noch eine vierte Möglichkeit.

Angeichts der erheblich verschlechterten Haushaltslage ließ die Stadt zusätzlich untersuchen, was es kosten würde, das vorhandene Kurhaus im Wesentlichen zu erhalten und lediglich die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Diese sogenannte Revitalisierungsvariante wurde mit 86 Millionen Euro veranschlagt.

Damit stellte sich eine grundlegende Frage:

Was muss tatsächlich am bestehenden Kurhaus gemacht werden, um es langfristig weiter nutzen zu können?

Zu dieser Frage gehört auch die bisherige Instandhaltung.

Welche Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführt?

Welche notwendigen Arbeiten wurden möglicherweise zurückgestellt?

Und welche finanziellen Mittel wurden bisher als Instandhaltungsrücklage jahrelang gebildet?

Die Stadt begründete den erheblichen Sanierungsbedarf mit Baumängeln, statischen Problemen und einer stark sanierungsbedürftigen Haustechnik.

Besonders deutlich wurde Projektleiter Michael Guntersdorf beim Brandschutz.

Er erklärte öffentlich:

Vor allem der Brandschutz ist in einem katastrophalen Zustand.

Das ist eine schwerwiegende Aussage.

Denn das Kurhaus wird weiterhin als öffentliches Veranstaltungsgebäude genutzt. Hier finden Veranstaltungen und gesellschaftliche Zusammenkünfte statt.

Deshalb möchte die KEHRTWENDE - Bad Homburg wissen:

Welche konkreten Brandschutzmängel rechtfertigen diese Bewertung?

Und welche Konsequenzen hatten die festgestellten Mängel bislang für den laufenden Betrieb?

Um diese Fragen beantworten zu können, muss man zwischen unterschiedlichen Anforderungen unterscheiden.

Das heutige Kurhaus wurde 1984 errichtet. Damals galten andere baurechtliche und technische Anforderungen als heute.

Für bestehende Gebäude gilt grundsätzlich der genehmigte Bestand.

Das bedeutet jedoch nicht, dass bestehende Gebäude von notwendigen Sicherheitsmaßnahmen ausgenommen sind.

Defekte Brandschutzeinrichtungen müssen instand gehalten werden. Erhebliche Gefahren können zusätzliche Maßnahmen erforderlich machen. Auch besondere Anforderungen an Versammlungsstätten und konkrete bauaufsichtliche Auflagen sind zu berücksichtigen.

Ganz anders stellt sich die Situation möglicherweise bei einem umfassenden Umbau, einer Erweiterung oder

einer Nutzungsänderung dar. Das wäre zum Beispiel der Fall, würde man die Spielbank im Kurhaus integrieren.

Solche Umbau und Nutzungsänderungen können zusätzliche Brandschutz-Anforderungen nach heutigem Baurecht auslösen.

Und genau hier liegt ein wesentlicher Unterschied.

Es ist nicht dasselbe, ob ein bestehendes Gebäude für seinen gegenwärtigen Betrieb brandschutztechnisch instand gesetzt werden muss - oder ob es im Zuge eines umfassenden Umbaus und geänderter Nutzung zusätzliche heutige Anforderungen erfüllen soll.

Es muss deshalb getrennt untersucht und nachvollziehbar dargestellt werden.

Die Stadt unterscheidet in ihrer Machbarkeitsstudie selbst zwischen einer umfassenden Sanierung und der Revitalisierung des vorhandenen Gebäudes.

Deshalb stellt sich die Frage, welche Brandschutzmaßnahmen der Revitalisierungsvariante tatsächlich zugrunde liegen.

Sind es Mängel an vorhandenen Fluchtwegen? Sind Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung oder andere technische Einrichtungen betroffen? Gibt es Probleme mit Brandabschnitten oder der baulichen Substanz?

Welche dieser Mängel müssen - unabhängig von jeder Neubauplanung beseitigt werden?

Und welche zusätzlichen Maßnahmen wären erst dann erforderlich, wenn das Kurhaus grundlegend umgebaut oder anders genutzt würde?

Bisher lässt sich diese Unterscheidung aus den veröffentlichten allgemeinen Projektinformationen nicht ausreichend nachvollziehen.

Auch die Kostenschätzung von 86 Millionen Euro beantwortet diese Fragen nicht. Sie umfasst die Revitalisierung insgesamt und ist keine gesonderte Kostenschätzung für die Beseitigung von Brandschutzmängeln.

Hinzu kommt eine weitere wichtige Frage.

Wann wurden die angeblich gravierenden Brandschutzmängel erstmals festgestellt?

Welche Sachverständigen haben das Kurhaus in den vergangenen Jahren untersucht? Welche Prüfberichte liegen vor?

Welche Mängel wurden möglicherweise bereits beseitigt? Und welche Beanstandungen oder Auflagen hat die zuständige Bauaufsicht ausgesprochen?

Wenn der Brandschutz des Kurhauses tatsächlich in einem katastrophalen Zustand ist, sollte anhand der

entsprechenden Fachunterlagen nachvollziehbar sein, was genau damit gemeint ist.

Deshalb hat die KEHRTWENDE - Bad Homburg am 1. Oktober 2026 eine schriftliche Anfrage gemäß Paragraf 10 der Geschäftsordnung der Bad Homburger Stadtverordnetenversammlung formuliert.

Darin wird der Magistrat gebeten konkrete Fragen zu den fachlichen Grundlagen der veröffentlichten Bewertung schriftlich zu beantworten.

Gefragt wird nach den festgestellten Mängeln, ihrer Bedeutung für den heutigen Betrieb, den bisherigen Prüfungen, den beteiligten Sachverständigen und den vorhandenen bauaufsichtlichen Beanstandungen.

Außerdem wird darum gebeten, die zugrunde liegenden Brandschutzgutachten, Brandschutzkonzepte, Prüfberichte und Mängellisten den Stadtverordneten zugänglich zu machen.

Dabei geht es zunächst nicht um die Frage, welche architektonische Lösung für das Kurhaus gewählt werden soll.

Es geht darum, den tatsächlichen technischen Zustand des bestehenden Gebäudes festzustellen.

Denn erst wenn die konkreten Mängel und die rechtlich erforderlichen Maßnahmen bekannt sind, können die Kosten für den Erhalt des bestehenden Kurhauses nachvollziehbar beurteilt werden.

Wie hoch sind die Kosten für die tatsächlich notwendigen Brandschutzmaßnahmen? Was kostet die übrige Instandsetzung? Und welche Kosten entstehen durch weitergehende Modernisierungs- und Umbauwünsche?

Diese Fragen sollten getrennt beantwortet werden.

Die Stadt hat den Brandschutz selbst zu einem wesentlichen Argument in der Diskussion um die Zukunft des Kurhauses gemacht.

Deshalb ist es wichtig, dass die Öffentlichkeit auch die fachlichen Grundlagen dieser Aussage nachvollziehen kann.

Die KEHRTWENDE - Bad Homburg wird die Antworten des Magistrats auswerten und darüber informieren, welche Unterlagen vorliegen, welche Mängel dokumentiert sind und welche Fragen gegebenenfalls noch offenbleiben.

Denn die Beurteilung eines so umfangreichen Bauvorhabens sollte auf überprüfbaren technischen Befunden und nachvollziehbaren Kosten beruhen.

Kirsten Baum

KEHRTWENDE – Bad Homburg