

15.06.07



PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG  
NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

ALTES HALLENBAD  
Projektentwicklungs- GmbH & CO KG in Gründung

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### AUSGANGSPUNKT

Die Stadt Heidelberg verkauft im Stadtteil Bergheim gegen Gebot Grundstück und Gebäude des Alten Hallenbades, Flst. Nr.: 1834/5, Grundstücksfläche ca. 1.599 qm zzgl. ca. 240 qm Umgebungsfläche. Bei dem 1906 eröffneten und inzwischen stillgelegten Alten Hallenbad handelt es sich um ein sanierungs- und modernisierungsbedürftiges Kulturdenkmal.

Zusammen mit dem Gebot werden Aussagen zu den folgenden Themen erwartet:

- Nutzungskonzept für alle Bauteile
- Betreiberkonzept
- Bauliches Konzept
  - Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz
  - Städtebauliche Einbindung der Umgebungsflächen
  - Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit
  - Sanierungs- und Umbaukosten
- Finanzierung

15.06.07



# PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG

## NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### INVESTOR

Träger unserer Beteiligung an der Ausschreibung ist die noch zu gründende Altes Hallenbad Projektentwicklung GmbH & Co. KG iG, bestehend aus mehreren Gesellschaftern. Es handelt sich dabei um Personen aus dem lokalen Wirtschaftsleben, die sich auf unterschiedlichen Gebieten und Ebenen mit dem Bauen befassen. Jeder Partner bringt sich sowohl wirtschaftlich als auch mit seinen spezifischen Kompetenzen ein, um dieses einmalige und besonders reizvolle Projekt zu entwickeln.

Die Synergien durch die gebündelten, unterschiedlichen Kompetenzen und die schlanke Gesellschafterstruktur sind der Garant für eine effiziente Umsetzung des Projektes. Unter anderem sind die folgenden Partner beteiligt:

- **PETER OSWALD, DIPL.-BETRIEBSWIRT**  
Peter Oswald ist geschäftsführender Gesellschafter der alteingesessenen Heidelberger Firma Karl Oswald GmbH & Co KG, die als einer der Ankermieter im Projekt vorgesehen ist. Darüber hinaus fallen Öffentlichkeitsarbeit, Mieterakquisition und Projektentwicklung in seinen Bereich.
- **AP88 ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT BELLM-LÖFFEL-LUBS-TRAGER**  
Das Architektenteam ist seit über 10 Jahren Teil des Heidelberger Baugeschehens und in der Projektgesellschaft für den Bereich Projektentwicklung, Planung und Bauen zuständig.
- **FA. ESSENPREIS HAUSTECHNIK GMBH, ÖSTRINGEN**  
Fa. Essenpreis Haustechnik GmbH gehört mit ca. 80 Mitarbeitern zu den größten Firmen ihrer Sparte in der Region. In den vergangenen Jahren hat das Unternehmen den Fokus verstärkt auf energieeffiziente Versorgungstechnik gerichtet. In der Projektgesellschaft deckt Fa. Essenpreis den Bereich Facility Management und Haustechnik ab.

Darüber hinaus wird die Projektgesellschaft von der Heidelberger Volksbank beratend begleitet. Insbesondere in Finanzierungsfragen steht der Projektgesellschaft damit ein starker Partner zur Seite.

Außerdem beabsichtigt die Bank das ihr zusammen mit der Sparkasse Heidelberg gehörende Parkhaus Poststraße im Rahmen der Betriebsphase unseres Projektes 24 Stunden zur Nutzung offen zu halten. Durch das weitgehend antizyklische Nutzungsprofil der Kunden unseres Projektes sind hierdurch ausreichend Parkplätze vorhanden.

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### NUTZUNGSKONZEPT

Das Nutzungskonzept gliedert sich im Wesentlichen in die folgenden Bereiche:

- Qualitativ hochwertige Markthalle für das Herrenbad
- Eventgastronomie für das Damenbad und das Kellergeschoss
- Dienstleistungen aus dem Bereich Wellness und Gesundheit für das irisch-römische Dampfbad

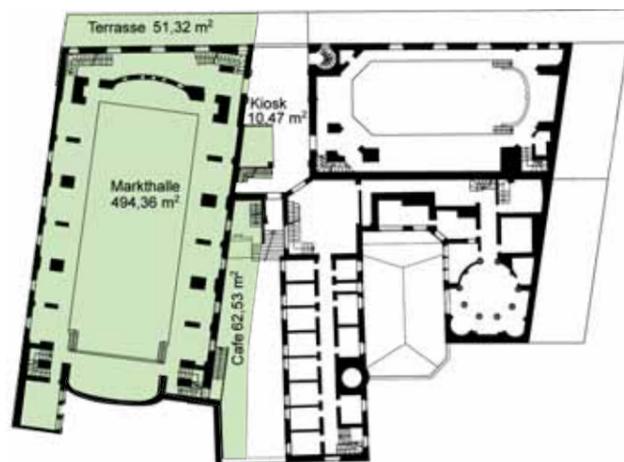
Ergänzend ist in Teilen des Wannenbädertraktes eine temporäre, gewerbliche Wohnnutzung (BoardingHouse) geplant. Der Innenhof soll mit Glas überdacht werden und zusammen mit dem ehemaligen Eingangsbereich eine Passage bilden, die eine witterungsgeschützte Durchwegung zwischen Bergheimerstraße und Poststraße ermöglicht. Zur Belegung der Passage ist vorgesehen, im Innenhof ein Cafe zu integrieren und das ehemalige Kassenhäuschen als Kiosk zu nutzen.

Optional ist eine hochwertige Wohnnutzung im Dachgeschoss des Herrenbades sowie des Damenbades angedacht. Hier konnten jedoch die statisch-konstruktiven Voraussetzungen, Fragen des Denkmalschutzes sowie der Erschließung nicht abschließend geklärt werden.

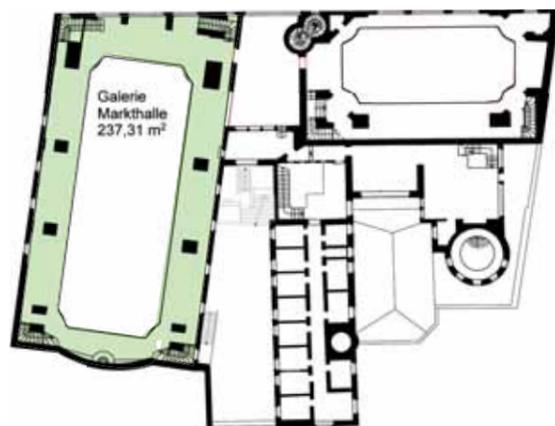
15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
Erdgeschoss



Altes Hallenbad Heidelberg  
1. Obergeschoss

### BETREIBER MARKTHALLE

Die Markthalle wird durch die Objektgesellschaft selbst kleinteilig vermietet. Dabei sollen neben Markenartiklern vor allem regionale, am besten lokale Qualitätsanbieter gewonnen werden.

Das ehrgeizige Ziel ist, als Paradies der lukullischen Genüsse und exquisiten Lebensart fester Bestandteil im kollektiven Bewusstsein aller Heidelberger zu werden. Wert gelegt wird daher vor allem auf besondere Frische bei hochwertiger Qualität und großer Vielfalt des Angebotes. Wie ein großer, gut sortierter Feinkostladen mit mediterranem Flair soll sich die Markthalle künftig präsentieren. Obst und Gemüse frisch zu jeder Jahreszeit, Fisch und Fleisch vom Feinsten, Milch und Honig, Aceto Balsamico und beste Öle machen die Markthalle zu einem Schlaraffenland für Feinschmecker.

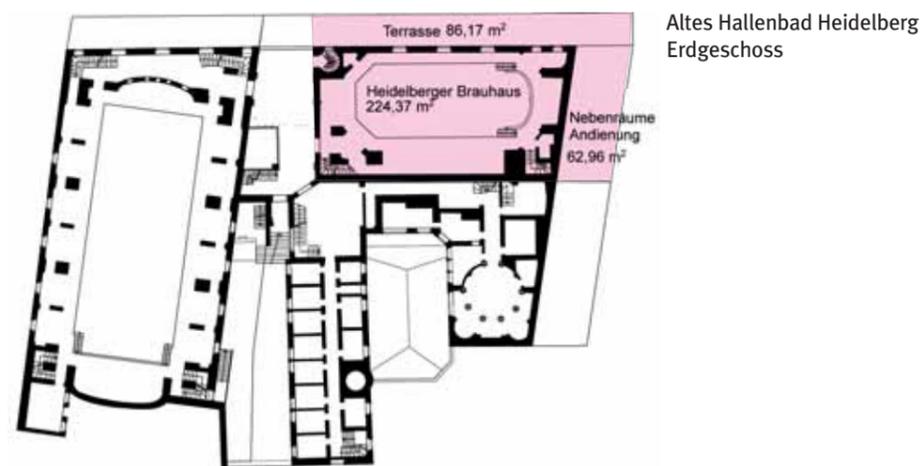
Abgerundet wird das Einkaufserlebnis durch gastronomische Angebote, einerseits durch die Verkaufststände selbst, deren Betreiber die Möglichkeit gerne nutzen werden, ihre Erzeugnisse zum sofortigen Verzehr anzubieten, zusätzlich aber auch durch eingestreute gastronomische Bereiche. Dabei darf die Tapa-Bar genauso wenig fehlen wie die Espresso-Bar. Business-Lunch, Afterwork-Prosecco und Einkaufen verdichten sich zu einem Event, fast wie ein Kurzurlaub in südlichen Gefilden.



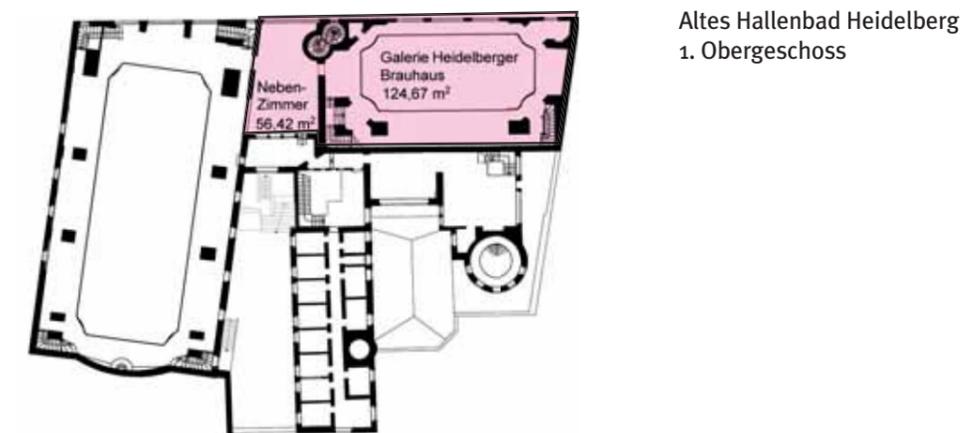
15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
Erdgeschoss



Altes Hallenbad Heidelberg  
1. Obergeschoss

### PARTNER HEIDELBERGER BRAUEREI

Für die Eventgastronomie im Damenbad konnten wir die Heidelberger Brauerei GmbH als Partner gewinnen. Die Heidelberger Brauerei, als einzige noch existente Brauerei in Heidelberg, kann auf eine lange Historie zurückblicken und fühlt sich der Stadt Heidelberg und insbesondere dem Stadtteil Bergheim zutiefst verbunden.

Nach dem Motto „zurück zu den Wurzeln“ will das Unternehmen mit einer dauerhaften Präsenz innerhalb der Gemäuer des ebenso traditionsreichen Alten Hallenbades die einmalige Chance nutzen, seine Verbundenheit zu diesem Genius Loci zu dokumentieren.

Ziel des Engagements der Heidelberger Brauerei ist ein Konzept im Stil eines Brauhauses zu entwickeln (deshalb auch der Name Heidelberg Brauhaus), wobei in den Räumen nicht gebraut wird, sondern nur Teile der Einrichtung aus dem Themenbereich Brauen stammen. Wichtig ist, eine gastronomische Nutzung entsprechend des Tagesverlaufes (Frühstück, Businesslunch, Kaffee, Afterwork, Abendessen, Barbetrieb) abzubilden.

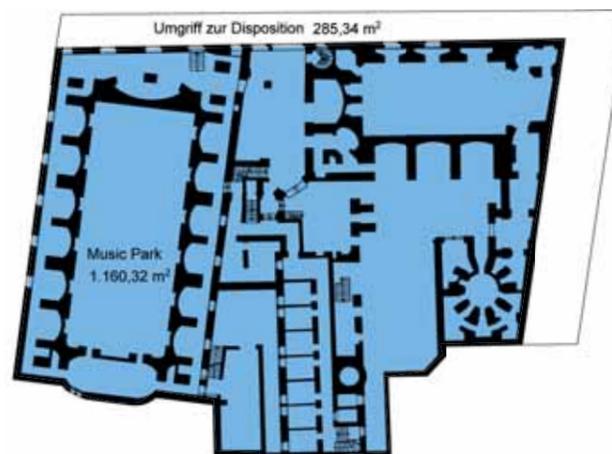
Neben wirtschaftlichen Aspekten ist durch diese Angebotsvielfalt gewährleistet, dass sich möglichst viele Menschen angesprochen fühlen und die einzigartigen Räumlichkeiten erleben können. Dabei ist eine Positionierung vorzunehmen, die sowohl auf das Angebot der Eventgastronomie im Keller als auch der Markthalle abgestimmt ist und sich entsprechend ergänzt.



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
Untergeschoss



### PARTNER MUSIC-PARK-CONCEPTS GMBH & CO KG

Für die Eventgastronomie im Kellergeschoss konnte die Firma Music-Park-Concepts GmbH & Co. KG, Wertheim, gewonnen werden. Die MPC-Gruppe gehört mit ihren verschiedenen Gesellschaften zu den innovativsten europäischen Unternehmen auf dem Gebiet der Entwicklung und des Betriebs von Erlebnisgastronomieobjekten. Sie betreibt eine Vielzahl von Objekten im In- und Ausland, in der Regel Großobjekte mit guter Verkehrsanbindung, häufig in der Nähe von Autobahnen gelegen. In der letzten Zeit orientiert sich das Unternehmen jedoch wieder verstärkt in Richtung Zentrumslagen.

Die Grundidee der Music-Parks ist, dass für unterschiedlich Zielgruppen verschiedene gastronomische Themenbereiche geschaffen werden. Dabei setzt MPC auf eine positive Interaktion zwischen Musik, Technik, Ambiente, Künstlern, Personal und Gästen. Internationales Entertainment und modernstes technisches Know-how sollen einen einmaligen Freizeit- und Erlebniswert bieten.

Das Konzept ist modular aufgebaut. Das bedeutet, dass, den örtlichen Gegebenheiten angepasst, die Objekte entweder komplett mit allen Komponenten oder mit einzelnen ausgewählten Themen realisiert und betrieben werden. Abhängig von der zur Verfügung stehenden Fläche, dem Markt- und Wettbewerbsumfeld und der Lage wird das für den jeweiligen Standort optimale Konzept umgesetzt.

Das Konzept für den Music-Park im Alten Hallenbad besteht im Wesentlichen aus 3 Hauptelementen:

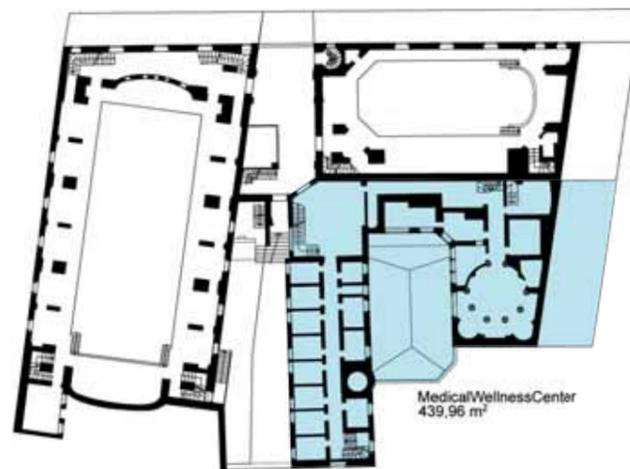
- Unter dem Herrenbad der Danceclub „Agostea“, eine Art Ballsaal der Moderne mit einer Einrichtung, die MPC als „neobarocken Harry-Potter-Stil“ bezeichnet. Parkettboden, Kristallkronleuchter und alten Meistern nachempfundene Wandgemälde bestimmen das nostalgische Ambiente.
- Im ehemaligen Kesselhaus der „Soul-Club“, in dem man sich in loungiger Atmosphäre bei ebenso loungiger Musik entspannt und gepflegt unterhalten kann.
- Unter dem Damenbad der „Discostadt“, bei dem 12 Monate im Jahr Après-Ski angesagt ist. Entsprechend ist die Einrichtung im Stil einer Skihütte gehalten und das musikalische Repertoire durch jede Menge Schlager-, Stimmungs- und Unterhaltungsmusik geprägt.



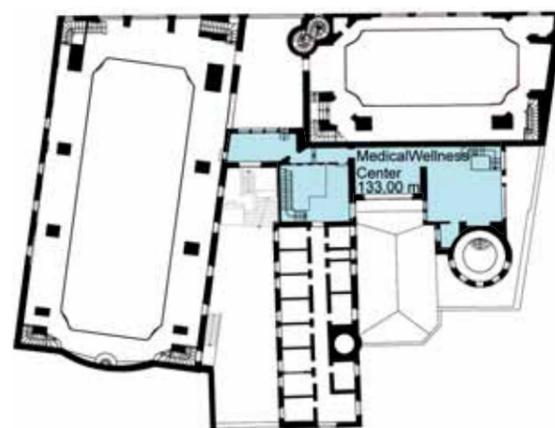
15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
Erdgeschoss



Altes Hallenbad Heidelberg  
1. Obergeschoss

### PARTNER KARL OSWALD GMBH & CO KG

Als Betreiber des Medical-Wellness-Centers steht mit der Karl Oswald GmbH & Co KG wiederum ein alteingesessenes Heidelberger Unternehmen zur Verfügung. Durch seine langjährige Erfahrung im Bereich Wellness und Beauty betrachtet das Unternehmen Dienstleistungen auf diesem Gebiet als seine Kernkompetenz. Das Betätigungsfeld der Karl Oswald GmbH & Co KG reicht vom Großhandel mit Friseurbedarf und Kosmetika mit Verkaufsstätten in Heidelberg, Mannheim und Heilbronn über den Betrieb von Beauty-Centers wie z.B. Cut 11 in Heidelberg bis hin zu Projektentwicklungen auf dem Immobiliensektor.

Mit dem Medical-Wellness-Center erfährt das Gebäude durch die gesundheitsnahe Nutzung im irisch-römischen Dampfbad seine standortbezogene Referenz.

Die Basisbausteine sind:

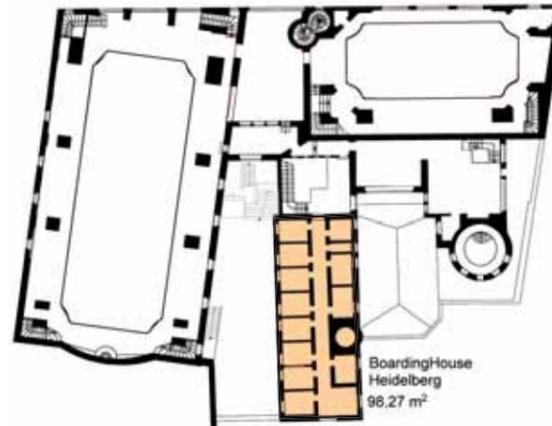
- **Physiotherapie:**  
Wirbelsäulengymnastik, Atemtherapie, Einzelsporttraining, Manuelle Therapie, Rückenschule etc.
- **Traditionelle Chinesische Medizin (TCM):**  
Anamnese und Diagnostik, Körper- und Ohr Akupunktur, Qi Gong uvm.
- **Beauty:**  
Hautdiagnose und -beratung, Gesichtsbearbeitungen, Pflegende Bäder, Wirkstoffpackungen, Maniküre, usw.
- **Massage:**  
Sport- Unterwasser- und Aromamassagen, Migränetherapie, Lymphdrainage, uvm.



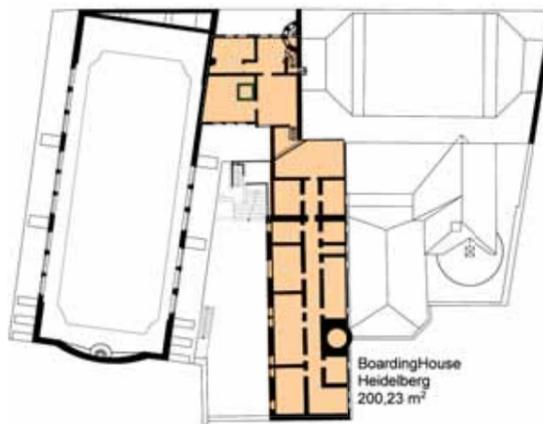
15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
1. Obergeschoss



Altes Hallenbad Heidelberg  
2. Obergeschoss

### PARTNER BOARDINGHOUSE HEIDELBERG

Das BoardingHouse-Konzept ist das Produkt des Engagements einer GdB R um den Heidelberger Unternehmer Peter Oswald. Thema ist hier „Das Zuhause auf Zeit“.

Der Fokus liegt dabei auf Kunden, die einen längerfristigen Aufenthalt suchen. Vor diesem Hintergrund werden die Studios hochwertig und individuell mit Flair und Charme eingerichtet. Fixkosten verursachenden Bereitstellungen wie Sauna, Fitnessraum, Restaurant usw., werden weitestgehend minimiert. Dafür werden die Zimmer mit Kitchenettes und Internetanschluss ausgestattet.

In Heidelberg betreibt die Gruppe bereits erfolgreich 2 Häuser, 2 weitere sind gerade im Bau.



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### BAUKONZEPT

Die für das Nutzungskonzept notwendigen baulichen Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

- MASSNAHMEN ZUR STATISCH-KONSTRUKTIVEN INSTANDSETZUNG**  
Diese Maßnahmen sind in den beiden Gutachten, die den an der Ausschreibung Beteiligten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden, beschrieben und gegebenenfalls im weiteren Projektfortgang zu verifizieren. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund der Kürze der Zeit keine weitergehenden Aussagen hierzu getroffen werden. Wir gehen davon aus, dass über die in den Gutachten beschriebenen Maßnahmen hinaus keine weiteren wesentlichen Maßnahmen zur statisch-konstruktiven Instandsetzung notwendig werden.
- BAULICHE VERÄNDERUNGEN ZUR UMSETZUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGEN**  
Hierbei handelt es sich um die wesentlichen baulichen Maßnahmen im und am Gebäude, die Voraussetzung sind, damit das Gebäude zukünftig so genutzt werden kann, wie es das Nutzungskonzept vorsieht. Die Maßnahmen lassen sich entsprechend den vorgesehenen Nutzungen bzw. Nutzungsbereichen zusammenfassen und werden im folgenden kurz erläutert.
- MASSNAHMEN ZUR ARRONDIERUNG UND STÄDTEBAULICHEN EINBINDUNG**  
Zusätzlich zu den oben genannten sind weitere bauliche Maßnahmen notwendig bzw. wünschenswert. Diese betreffen jedoch nicht das Verkaufsobjekt selbst sondern befassen sich mit dem direkten Umfeld. Hier sind insbesondere die Gestaltung und Nutzung des südlich gelegenen Parkplatzes sowie die Gebäude Bergheimer-straße 41, 43 und 45 relevant und im folgenden kurz erläutert.



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### BAULICHE MASSNAHMEN PASSAGE

Essentieller Bestandteil der Gebäudekonzeption ist eine Passage zwischen Bergheimer- und Poststraße. Sie dient sowohl der witterungsgeschützten Verbindung der beiden Straßen für Fußgänger, als auch der Haupteinschließung des gesamten Gebäudekomplexes.

In diesem Zusammenhang muss auf der Südseite des Gebäudes im Bereich zwischen Herren- und Damenbad ein neuer attraktiver Haupteingang geschaffen werden.

Darüber hinaus muss aber auch der Zugang von der Bergheimerstraße aktiviert und attraktiver gestaltet werden. Ziel ist, dass das Alte Hallenbad sowohl von der Post- als auch von der Bergheimerstraße aus als architektonisches Highlight wahrgenommen wird.

Im einzelnen sind u.a. folgende bauliche Maßnahmen geplant:

- „Eingangsbauwerk“ auf der Südseite mit Erschließungskern in Form von Treppenanlage, Rolltreppe und Aufzug (optional)
- Glasüberdachung Innenhof, Glasfassade im Torbogen
- Umgestaltung Kassenhäuschen zu Kiosk
- Einbau eines „Straßencafes“ im Innenhof
- Wiederherstellung der Fassaden



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### BAULICHE MASSNAHMEN MARKTHALLE

Im ehemaligen Herrenbad, in dem die Markthalle ihren Platz finden soll, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Gewölbedecken und den Galerien notwendig.

Darüber hinaus sind u.a. folgende bauliche Eingriffe geplant:

- Zusätzliche Erschließung vom Innenhof
- Anbau einer Terrasse außen an der Südseite mit entsprechenden Zugängen von innen mit entsprechenden Fassadendurchbrüchen (Mantelbebauung)
- Einbau von „Marktständen“
- Grundversorgung der einzelnen Marktstände mit Medien HLSE



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



### BAULICHE MASSNAHMEN MUSIC-PARK

Zur Herstellung des Kellergeschosses für den Music-Park mit den 3 Haupträumen der Bereiche „Danceclub Agostea“, Soul-Club“ und „Discostadt“ muss das Kellergeschoss von allen Teilen, die nicht statisch-konstruktiv notwendig sind, komplett freigeräumt werden.

Darüber hinaus sind u.a. folgende bauliche Veränderungen geplant:

- Entfernen der Schwimmbecken inkl. Unterkonstruktion in Damen- und Herrenbad, Einbau von Stahlbetondecken
- Abbruch Glasdach, Einbau einer Stahlbetondecke im Bereich des ehemaligen Kesselhauses auf Hallenniveau
- Haupteingang von der Südseite
- Anbau auf der Westseite für Andienung, Küche, Nebenräumen etc. (Mantelbebauung)
- Notausgänge nach Bedarf in ausreichender Zahl und in Abstimmung mit der Feuerwehr
- Einbau Haustechnik, insbesondere Lüftungsanlage
- Einbau von Nebenräumen wie Lager, Kühlräume, WC-Anlage etc.



### BAULICHE MASSNAHMEN HEIDELBERGER BRAUHAUS

Ähnlich wie beim Herrenbad sind auch beim Damenbad, dem Domizil des Heidelberger Brauhauses, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gewölbedecken sowie der Galerien notwendig.

Darüber hinaus u.a. folgende bauliche Eingriffe geplant:

- Anbau auf der Westseite für Andienung, Küche, Nebenräumen etc. (Mantelbebauung)
- Anbau einer Terrasse außen an der Südseite mit entsprechenden Zugängen von innen mit entsprechenden Fassadendurchbrüchen (Mantelbebauung)

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



### BAULICHE MASSNAHMEN MEDICAL-WELLNESS-CENTER

Das Medical-Wellness-Center, das in den Räumen des irisch-römischen Dampfbades vorgesehen ist, profitiert entscheidend von der noch vorhandenen, historischen Inneneinrichtung. Insbesondere das aufwendig mit Intarsien und Mosaiken in Holz gestaltete Treppenhaus sowie die Einbauten aus Marmor in Dampfbad und Sauna sollen möglichst originalgetreu wieder hergestellt werden.

Dem zusätzlichen Raumbedarf wird u.a. durch folgende bauliche Eingriffe entsprochen:

- Bauliche Erweiterung auf der Westseite (Mantelbebauung)
- Neue Überdachung über neuer Stahlbetondecke über dem ehemaligen Kesselhaus



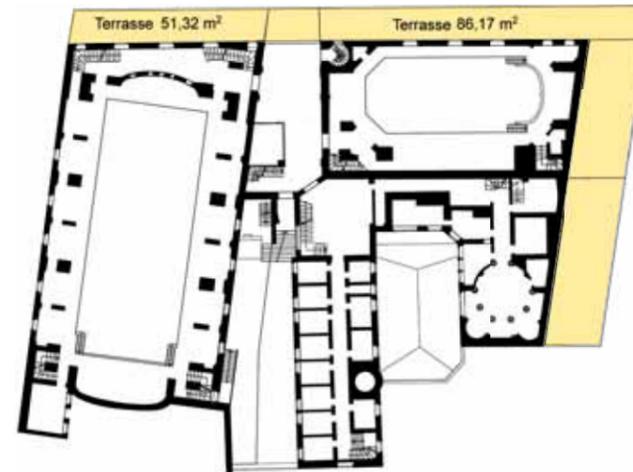
### BAULICHE MASSNAHMEN BAORDINGHOUSE HEIDELBERG

Das BoardingHouse Heidelberg ist in den Obergeschossen des Wannensälertraktes geplant. Dazu wird die erforderliche Raumaufteilung durch Entfernen und/oder Einbau von Trennwänden geschaffen. Die Apartments erhalten Bäder und Kitchenettes.

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT



Altes Hallenbad Heidelberg  
Erdgeschoss

### MANTELBEBAUUNG

Die westlich und südlich an das Areal des Alten Hallenbades angrenzende unbebaute Grundstücksfläche von ca. 240 qm wird in das Projekt mit einbezogen. Zur städtebaulichen Abrundung und Programmergänzung ist hier eine 1-1/2-geschossige Mantelbebauung geplant, die in ihrer architektonischen Ausprägung als moderne Interpretation des seinerzeit nie zur Ausführung gelangten Kuhn'schen Eingangsbauwerkes zu sehen ist.

Von der Nutzung ist auf der Südseite zwischen Damen- und Herrenbad ein repräsentativer Eingangsbereich geplant. Links und rechts davon sollen Terrassen die Nutzungen innen, Heidelberger Brauhaus und Markthalle, sinnvoll ergänzen. Auf der Westseite sollen notwendige zusätzliche Räume für das Medical-Wellness-Center und das Heidelberger Brauhaus geschaffen werden.

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### DENKMALSCHUTZ

Nach Auffassung der Investoren zeichnet sich gute Projektentwicklung dadurch aus, dass die entwickelten Immobilien eine „Seele“ besitzen. Im vorliegenden Projekt muss diese nicht neu geschaffen, sondern kann aus dem Genius Loci heraus aufgenommen werden. Insofern wird der historische Bestand von den Investoren als große Chance wahrgenommen, ein einzigartiges Konzept vorzulegen, bei dem dieses Kulturdenkmal unter Berücksichtigung seiner Authentizität einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt wird.

Die denkmalgeschützte Altbausubstanz ist Grundlage aller Projektüberlegungen. Als Grundsatz gilt: Das was an relevanter Substanz vorhanden ist, wird aufgearbeitet und möglichst originalgetreu wieder hergestellt. Das was nicht mehr vorhanden ist, kann und soll jedoch nicht wieder hergestellt werden. Der jetzige substantielle Zustand des Gebäudes wird gewissermaßen „eingefroren“. Dies betrifft die bauliche Substanz, nicht die Oberflächen. Diese werden selbstverständlich so aufgearbeitet, dass ein attraktives, angenehmes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Die Investoren interpretieren die Tatsache, dass die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes aufgegeben und das Gebäude einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt wird, als einen Bruch, der sich in der innenarchitektonischen Gestaltung spannungsvoll thematisieren lässt. Zur Verdeutlichung dieser Herangehensweise ein Beispiel: Von den Innenwänden des Herrenbades wurden in der Vergangenheit die Fliesen entfernt. Sichtbar ist jetzt das darunter liegende Ziegelmauerwerk. Dieses soll sandgestrahlt, neu verfugt und dann versiegelt werden. Es wird also weder durch einen neuen Wandbelag versteckt, noch wird ein Pseudo-Originalzustand wieder hergestellt.

In den folgenden Bereichen ist dagegen eine im denkmalpflegerischen Sinne eher konservative Vorgehensweise geplant:

- Die Außenfassade wird – bis auf die 1-1/2 geschossige Mantelbauung an der Süd- und Westseite mit Dachterrasse und der erforderlichen Neugestaltung des Eingangsbereiches – möglichst originalgetreu wieder hergestellt.
- Die Fassaden und Treppenanlage im Innenhof werden – bis auf das vorgesehene Glasdach – möglichst originalgetreu wieder hergestellt.
- Im Innenbereich erfährt das Gebäude durch die gesundheitsnahe Nutzung im irisch-römischen Dampfbad seine standortbezogene Referenz. Die im Treppenhaus vorhandenen Holzeinlegearbeiten werden ebenso möglichst originalgetreu saniert und respektvoll in das Nutzungskonzept eingebunden wie die Einbauten aus Marmor in Badetempele und Sauna.
- Sowohl die Gewölbekonstruktionen aus Beton als auch die Galerien in Damen- und Herrenbad werden saniert und als Teil des innenarchitektonischen Konzeptes die Räume prägen.



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### INTEGRATION DER HÄUSER BERGHEIMERSTRASSE 41, 43 UND 45

Aufgrund der Passage, die integraler Bestandteil des Konzeptes ist, ist es zwingend geboten, das Haus Bergheimer Strasse 45 in das Projekt einzubeziehen. Über die Frage eines uneingeschränkten Wegerechtes hinaus, soll durch die Gestaltung der Außenfassade im Sinne eines Corporate Design ein Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt deutlich werden. Es wird dadurch sowohl eine stärkere Verankerung des Projektes im Stadtteil als auch eine bessere Vernetzung von Bergheimer- und Poststraße erreicht. Gleiches gilt im Grunde auch für die Häuser Bergheimerstraße 41 und 43, wenn auch nicht im gleichen Maße, da die Häuser durch die Passage nicht so stark betroffen sind.

Es wird daher von den Investoren angestrebt, die Häuser Bergheimerstraße Nr. 41, 43 und insbesondere Nr. 45 von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH zur Abrundung des Gesamtprojektes zu erwerben. Unter der Voraussetzung, dass der von der GGH im Verkaufsexposee angegebene Preis gehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Mietverträge weiterlaufen können. Die Gebäude sollen jedoch äußerlich aufgewertet und architektonisch in das Gesamtprojekt integriert werden.

### INTEGRATION DES PARKPLATZES AUF DER SÜDSEITE

Wünschenswert ist aus Sicht der Investoren auch die Integration des dem Alten Hallenbad südlich vorgelagerten Parkplatzes in das Gesamtprojekt. Durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung könnte, im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Seniorenwohnanlage auf dem Areal der LZB, ein mediterran geprägter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität für Menschen statt Autos entstehen.

Wünschenswert ist weiterhin, dass partiell eine gastronomische Mitbenutzung durch das Heidelberger Brauhaus bzw. die Markthalle möglich ist. Eine entsprechende Außenbestuhlung würde sehr zum urbanen Flair des Ortes beitragen. Auch wäre ein klassischer Wochenmarkt als Ergänzung der Markthalle denkbar.



15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### BAUKOSTEN/ FINANZIERUNGSKONZEPT

Die Gesamtkosten des vorliegenden Konzeptes (ohne die optionale Wohnnutzung im Dachgeschoss) belaufen sich auf Ebene der Objektgesellschaft auf insgesamt Euro 5 Mio., wobei die reinen Bau- und Baunebenkosten Euro 4 Mio. betragen.

Mit Blick auf die vermietbare Fläche von 3.416 qm und die am Markt realisierbaren Mietpreise ist eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Objektes gegeben.

Ferner ist auf Ebene der Betreiber mit Investitionen in Höhe von min-destens Euro insgesamt 2,5 Mio. zu rechnen. Hiervon werden allein 1,5 Mio. durch den Betreiber der Sockelgastronomie angegeben.

Die Investitionssumme der Objektgesellschaft in Höhe von Euro 5 Mio. wird durch Eigenkapital und Fremdkapital dargestellt. Als kompetenter Finanzierungspartner steht die Heidelberg Volksbank eG zur Verfügung. Ein Finanzierungsnachweis kann zur gegebenen Zeit zur Verfügung gestellt werden.

15.06.07



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTES HALLENBAD HEIDELBERG NUTZUNGSKONZEPT · BETREIBERKONZEPT · FINANZIERUNGSKONZEPT

### GRUNDLAGEN DES ANGEBOTES

Grundlage des Angebotes sind die folgenden, seitens des Liegenschaftsamtes der Stadt Heidelberg zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Ausschreibungsunterlage gem. Veröffentlichung am 05./06. Mai 2007 RNZ und 09. Mai 2007 Stadtblatt
- Kopien (auszugsweise) aus dem Bestandgutachten des Instituts für Gebäudeanalyse und Sanierungsplanung GmbH von 1991, zur Verfügung gestellt am 05. Juni 2007
- Textteil des Gutachtens über den statisch- konstruktiven Zustand des Alten Hallenbades in Heidelberg und notwendige Instandset-zungsmaßnahmen vom 22. Mai 1992, zur Verfügung gestellt am 06. Juni 2007
- Ergänzende und aktualisierende Beurteilung zum vorgenannten Gutachten mit Brief vom 31. Oktober 2002, zur Verfügung gestellt am 06. Juni 2007

Grundlage des Angebotes sind weiterhin die folgenden, seitens der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Verkaufsexposees Bergheimerstraße 41, 43 und 45 mit den darin enthaltenen Baubeschreibungen, Mieterverzeichnissen und Verkaufspreisen.

Unsere telefonische Anfrage bei Herrn Dietz vom Liegenschaftsamt nach Übermittlung einer Kopie des Grundbuchauszuges für das Verkaufsobjekt wurde mit dem Hinweis abschlägig beschieden, dass in Abteilung II keine wertmindernden Dienstbarkeiten eingetragen seien. Es gäbe lediglich nicht wertmindernde Eintragungen wie z.B. eine gemeinsame Grenzmauer, Fensterrecht o.ä.. Baulasten und sonstige privatschriftliche nachbarschaftliche Vereinbarungen zulasten des Verkaufsobjektes bestünden nicht. Diese Aussage ist Grundlage des Angebotes.

Der Zugang des Verkaufsobjektes von der Bergheimerstraße ist nach Angaben des Liegenschaftsamtes durch eine Baulast zu Lasten der Bergheimerstraße 45 gesichert, allerdings sei die Baulast für die Nutzung durch die Stadt Heidelberg beschränkt. Vor diesem Hintergrund ist für das vorliegende Konzept ein uneingeschränktes Wegerecht durch eine Dienstbarkeit zugunsten des Verkaufsobjektes und zulasten des Grundstücks Bergheimerstraße 45 durch die Stadt Heidelberg sicherzustellen, sofern nicht unabhängig von dieser Ausschreibung das Anwesen Bergheimerstraße 45 durch die Investoren erworben werden kann.

Das vorliegende Konzept hat zur Voraussetzung, dass keine PKW- und Fahrradstellplätze zu schaffen sind und keine Ablöse zu zahlen ist.

Wir gehen davon aus, dass das oben beschriebene Konzept zum Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz von den zuständigen Denkmalschutzbehörden mitgetragen wird.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass das Gebäude, insbesondere auch im Bereich des Kellers sowie der Untergrundes, frei von Schadstoffen ist.

Voraussetzung für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist, dass für den Bereich Music-Park eine Konzession mit Öffnungszeiten bis 05.00 Uhr morgens realisiert werden kann.