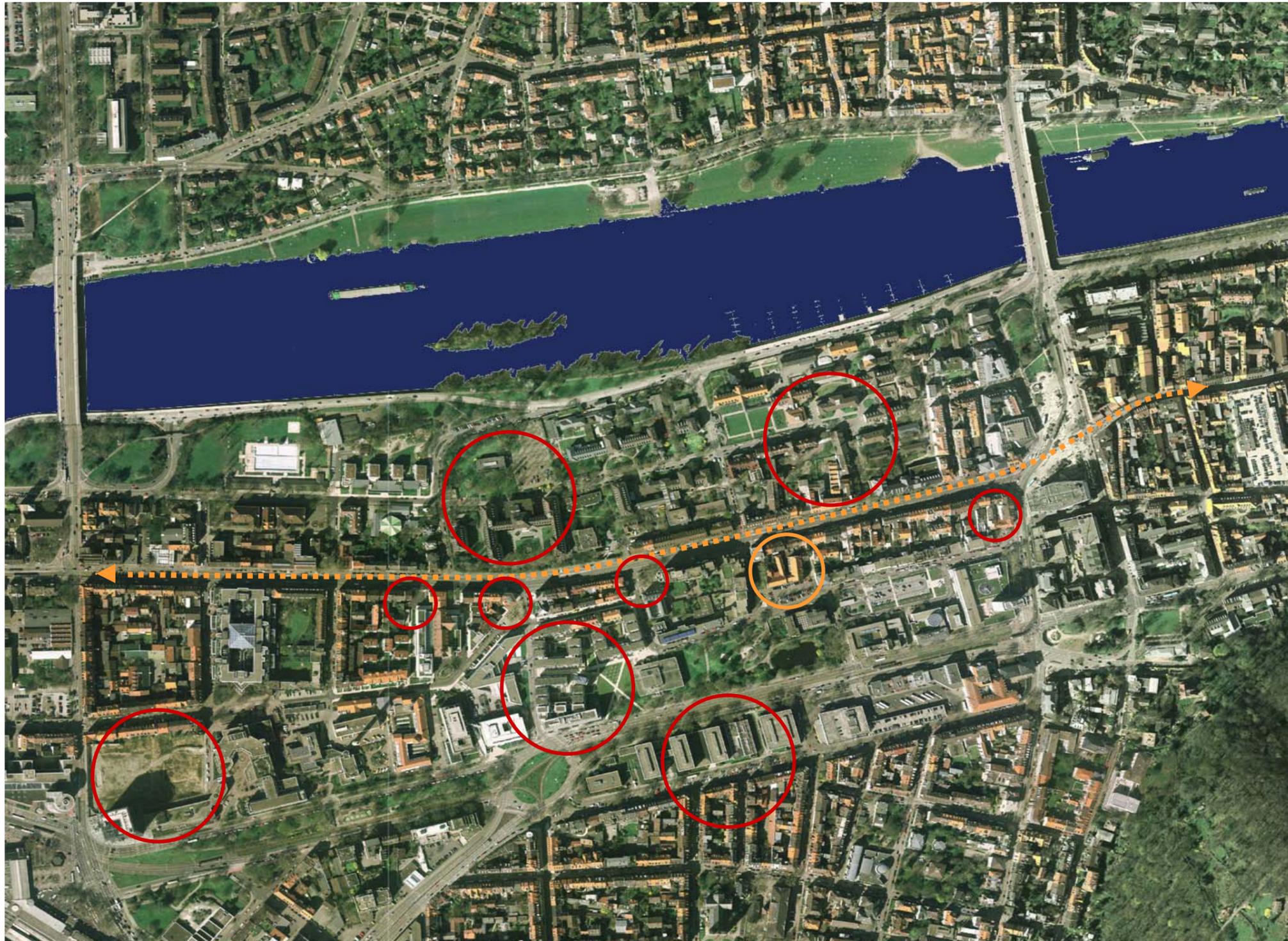


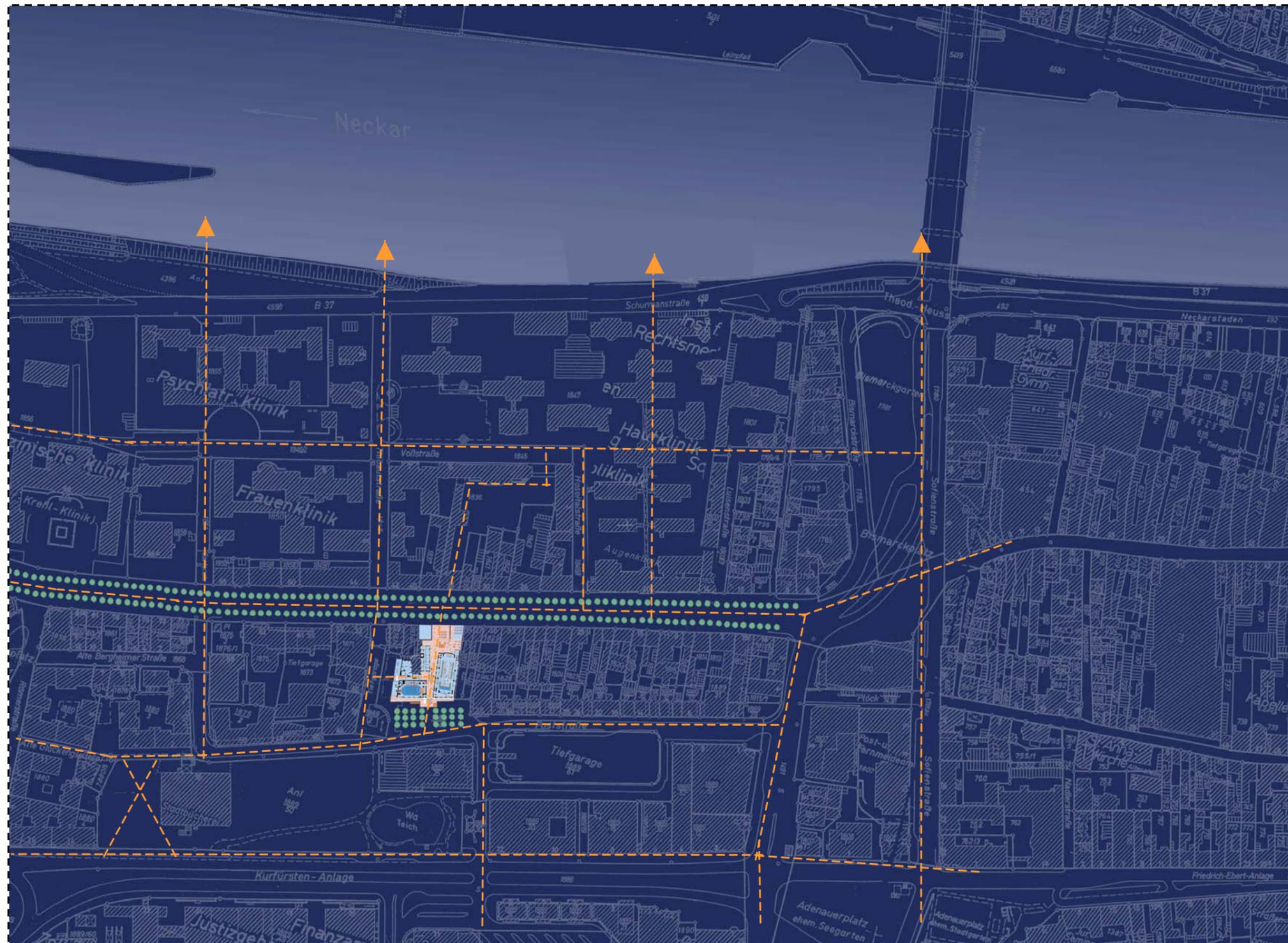


ALTES HALLENBAD - BERGHEIM



DIE ENTWICKLUNG IN BERGHEIM

Bergheim entwickelt sich aktuell zu einem der vitalsten und gleichzeitig urbansten Stadtteile Heidelbergs. Mit der Bergheimer Strasse als zentraler Lebensader besitzt das Quartier eine promenadenartige Strasse, welche, als die natürliche Fortführung der Hauptstrasse nach Westen alle Voraussetzungen für eine lebendige Flaniermeile mit Läden, Cafes, Bistros, Arbeiten, Studieren etc. erfüllt. Der Bismarckplatz ist nicht mehr nur Start- oder Endpunkt der Hauptstrasse, sondern rückt als urbanes Zentrum und zentraler Platz in den Mittelpunkt einer sich nach Westen entwickelnden Innenstadt. Schon jetzt bilden sich viele interessante Orte mit kleinen, sehr beliebten Cafes und Läden. Es entwickeln sich das Altklinikum, die Glockengießerei, die Gutenberghöfe und nicht zuletzt entsteht mit dem Umbau der Ludolf-Krehl Klinik zum Institutsgebäude mit einem 24 Stunden geöffneten Medienzentrum ein Ort mit großer öffentlicher Anziehungskraft an der Bergheimer Strasse

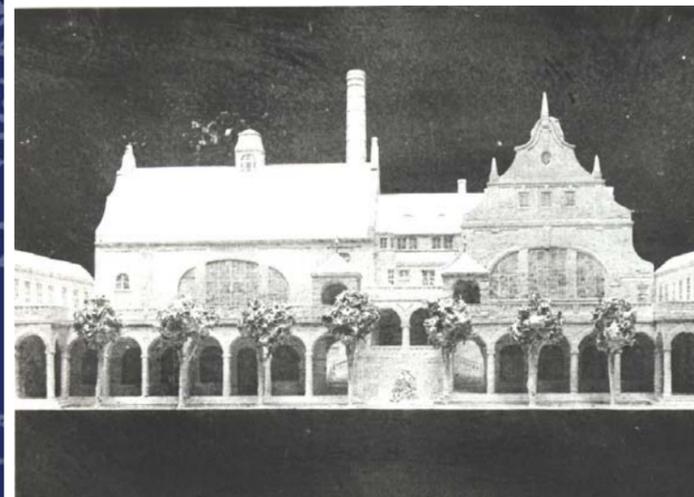
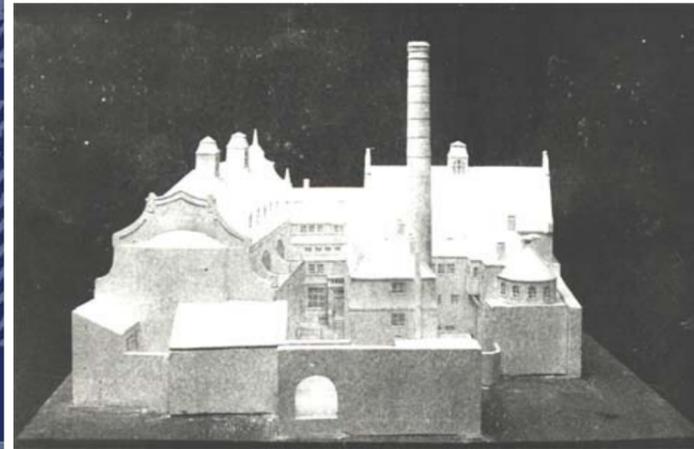


NORD – SÜD VERBINDUNG

Wichtig ist jedoch, ebenso wie im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Stadt am Fluß“ nicht nur die Ost-West Achse, sondern auch konsequent die kreuzenden Nord-Süd Verbindungen zu entwickeln.

Mit einer funktionierenden Vernetzung und Anbindung der Weststadt an den Neckar werden neue Qualitäten und Entwicklungspotenziale geschaffen.

Das Alte Hallenbad kann mit unserer Konzeption als Forum für die Öffentlichkeit, als „offener“ Kommunikationsort, Treffpunkt, Magnet, mit der Markthalle, Veranstaltungen, Tagungen, Kultur, Künstlerorum, Gastronomie, Wellness und dem Bürgerforum Heidelberg-Bergheim als wichtiger, öffentlicher Schwerpunkt in Bergheim diesbezüglich zu einem elementaren Baustein werden.



PASSAGE

Posttrasse –
Innenhöfe –
Bergheimer Strasse

Durch das Ensemble führt eine attraktive Passage von der Poststrasse (vielleicht einmal dem Blätter gedeckten „Marktplatz Bergheim“?) zur Bergheimer Strasse, welche die entkernten kleinen Innenhöfe für Läden, Bistros, Galerien etc. mit einbezieht. Es entsteht eine Durchwegung mit hohem Erlebniswert, wie etwa die Hackeschen Höfe (*in klein*) in Berlin. Die Gebäude Bergheimer Strasse 41, 43, 45 werden dafür Teil der Gesamtkonzeption und schaffen somit die notwendige Durchlässigkeit und eine Adresse an der Bergheimer Strasse. Das Alte Hallenbad ist nicht mehr das isolierte, in zweiter Reihe gelegene Kleinod in Bergheim, sondern es wandelt sich zum Katalysator, der aus sich heraus durch seine öffentliche Präsenz das Potenzial hat, den Stadtteil und vor allem auch dessen Vernetzungen zu entwickeln. Der westlich angrenzende Grundstücksstreifen wird ebenfalls in die Konzeption einbezogen. Zunächst ist die Fläche für den Anbau eines Funktionstraktes, mit dienenden Funktionen, Bestandteil dieses Angebotes. In der vollständigen Ausbaustufe soll, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, ein ca. zweigeschossiger Baukörper entstehen, welcher zur Poststrasse in einer Flucht mit der Fassade des Hallenbades die klare Platzfassung weiterführt und stärkt.

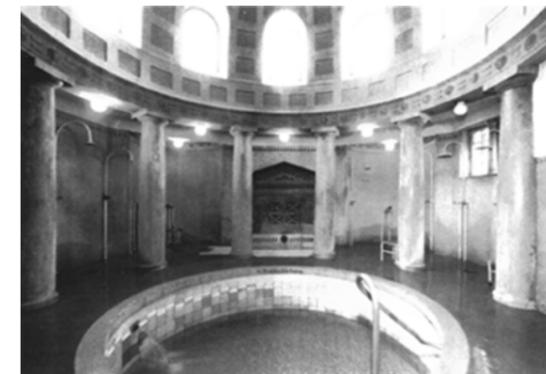


Das Gebäude – Das Ensemble–

„FORUM HEIDELBERG“

Als Ensemble im Zusammenspiel mit den imposanten Räumen des Alten Hallenbades bildet das frei zugängliche „Forum Heidelberg“ einen Ort für spontanen Aufenthalt, Kommunikation, Mittagstisch, Einkaufen, Kultur, einem Künstlerforum und mit dem Bürgerforum einen Treffpunkt und Versammlungsort für Bergheim.

Es entsteht somit eine Nutzungsvielfalt in grandiosem, historischem Ambiente der einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht, ganz im Sinne seiner ursprünglichen Nutzung als Ort zum Baden und Waschen und nicht nur zum Schwimmen und „Luxusrelaxen“





MARKTHALLE STUTTGART



MARKTHALLE BERN



MARKTHALLE DRESDEN



HERRENBAD

FORUM HEIDELBERG

Markthalle

Die Markthalle mit Ihrem Schwerpunkt im Herrenbad, bietet das Umherwandeln, Genießen, Einkaufen, Sehen, Treffen, in einer Raumtypologie, wie Sie auch ursprünglich für Markthallen entwickelt wurde.

Im Erdgeschoss existiert ein großflächiges Raumangebot für feste Stände in den seitlichen Nischen und für freie, mobile Stände im Mittelbereich.

Über die Treppen an den Raumenden gelangt man auf die Galerieebene und hat einen faszinierenden Blick über den gesamten Raum.

Darüber hinaus erreicht man von den oberen Galerien die zur Poststrasse, unter den beiden großen Jugendstilfenstern neu angelegten großen Balkone. Der mögliche Austritt nach draußen schafft für das eigentlich eher introvertierte Ensemble einen Außenbezug zur Poststrasse. Gleichzeitig wird damit der Fassade sein, vor allem im Sockelbereich abweisender Charakter genommen.



ERDGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Markthalle +

Spannend ist das Gebäude jedoch nicht nur wegen des Herrenbades und natürlich des Damenbades, sondern durch die weiteren, vielfältigen Raumangebote wie dem irisch römischen Dampfbad, dem Kesselhaus, dem hölzernen Vestibül im Inneren und nicht zuletzt durch die vielen Verbindungen und Zwischenräume, kleine Treppen, Durchschlüpfe, die sich dann wieder plötzlich aufweiten.

Es sind großartige Raumerlebnisse, die als „Raumkontinuum“ Teil der Gesamtnutzungskonzeption sein werden.

Dementsprechend wichtig ist die Auswahl der ergänzenden Nutzungen im Gebäude.



ERDGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

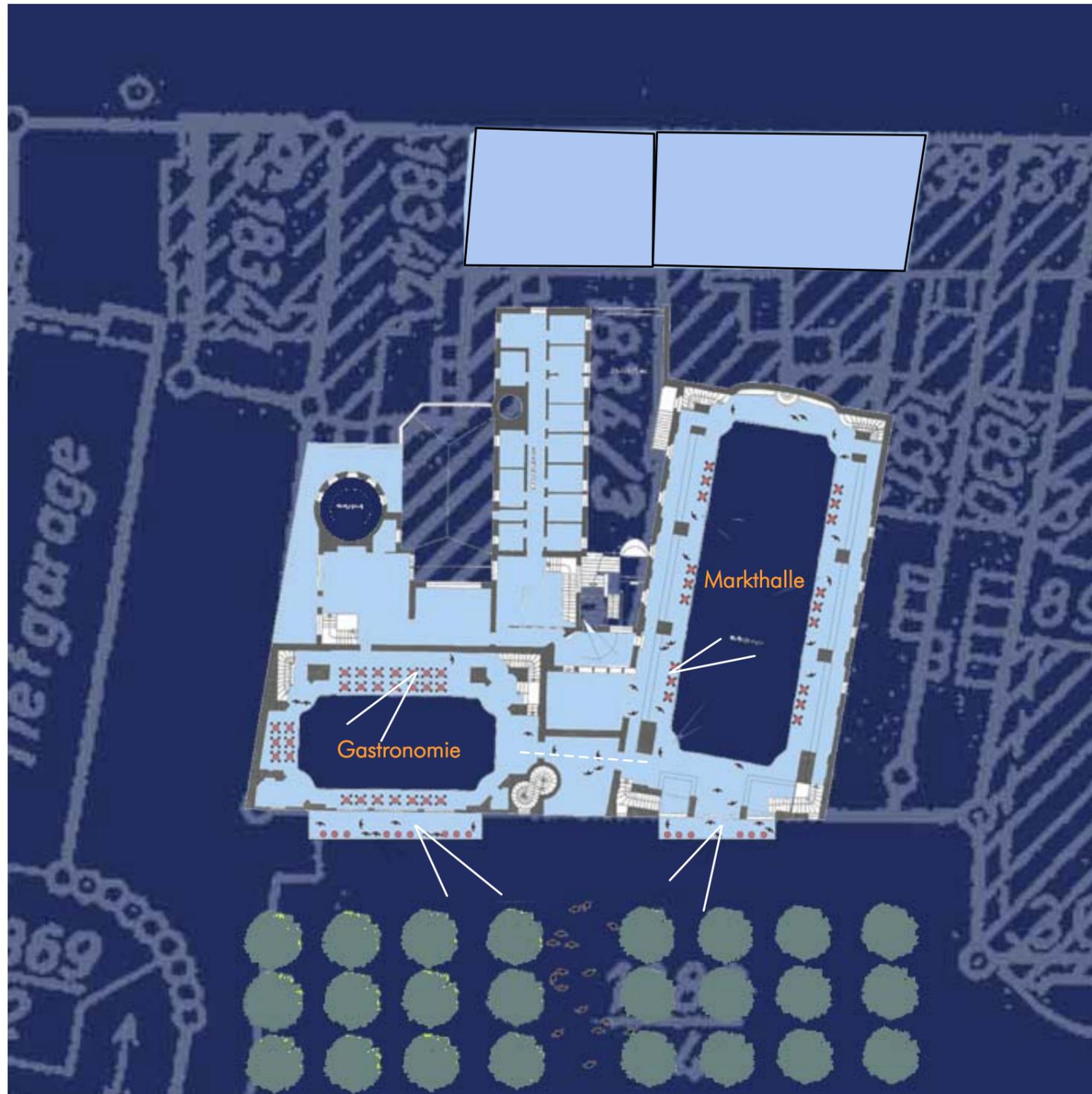
Gastronomie Erdgeschoss

Bergheimer Strasse Innenhöfe Damenbad

Das Damenbad als imposanter Rahmen für ein Großraum-Restaurant mit Bar .

Andienung über einen westlich angebauten Funktionstrakt mit Küche und WC's, um die Substanz des Hallenbades so wenig wie möglich mit aufwendiger Technik antasten zu müssen.

Gemischtes, kleinteiliges Gastronomieangebot bzw. auch kleine Läden entlang der Passage bis zur Bergheimer Strasse mit geborgenen Außensitzbereichen in den Höfen.



OBERGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

**Gastronomie im
Obergeschoss**

**Galerien
Balkone
Zwischenebenen**

Analog zur Markthalle im Herrenbad kann sich die Nutzung auf die Galerien im Obergeschoss und in die Zwischenräume erweitern. Über die Galerie erreicht man die Balkone zum Platz. Möglicherweise können sich die Nutzungen Markthalle und Gastronomie auch temporär überlagern.



UNTERGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Gastronomie im
Untergeschoss

Bar
Lounge
Club

... Im Kesselhaus



ERDGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Veranstaltungen

Festakte / Bankett
Jubiläumsfeiern
Varieté
Modenschau
TV Studio / Talk

Große Festakte im Damenbad können gegebenenfalls das Herrenbad einbeziehen. Auf diese Weise entsteht ein Eventraum, welcher auch für Veranstaltungen von bis zu 1000 Personen geeignet ist. Auch hierfür bildet das Gesamtensemble mit fließenden Übergängen in alle Bereiche ein attraktives Angebot.



**ERDGESCHOSS /
UNTERGESCHOSS**

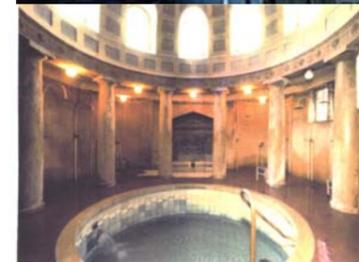
FORUM HEIDELBERG

Kultur / Tagung

Theater
Tanz
Filmtheater
Künstlerforum

Kulturelle Nutzung / Teilnutzung
des Damenbades als Bühnenraum
für Theater, Tanz, oder Filmtheater.

Im Untergeschoss stehen dazu
hochinteressante Flächen für z.B.
Ausstellungen zur Verfügung. Als
Künstlerforum wird um die
Fundamentkatakomben der Becken
herum, mit größeren und kleineren
Flächen, in den seitlichen Nischen
etc. aber auch den erweiterbaren
Untergeschossbereichen im Hof,
Raum für zeitgenössische Kunst zur
Verfügung gestellt.



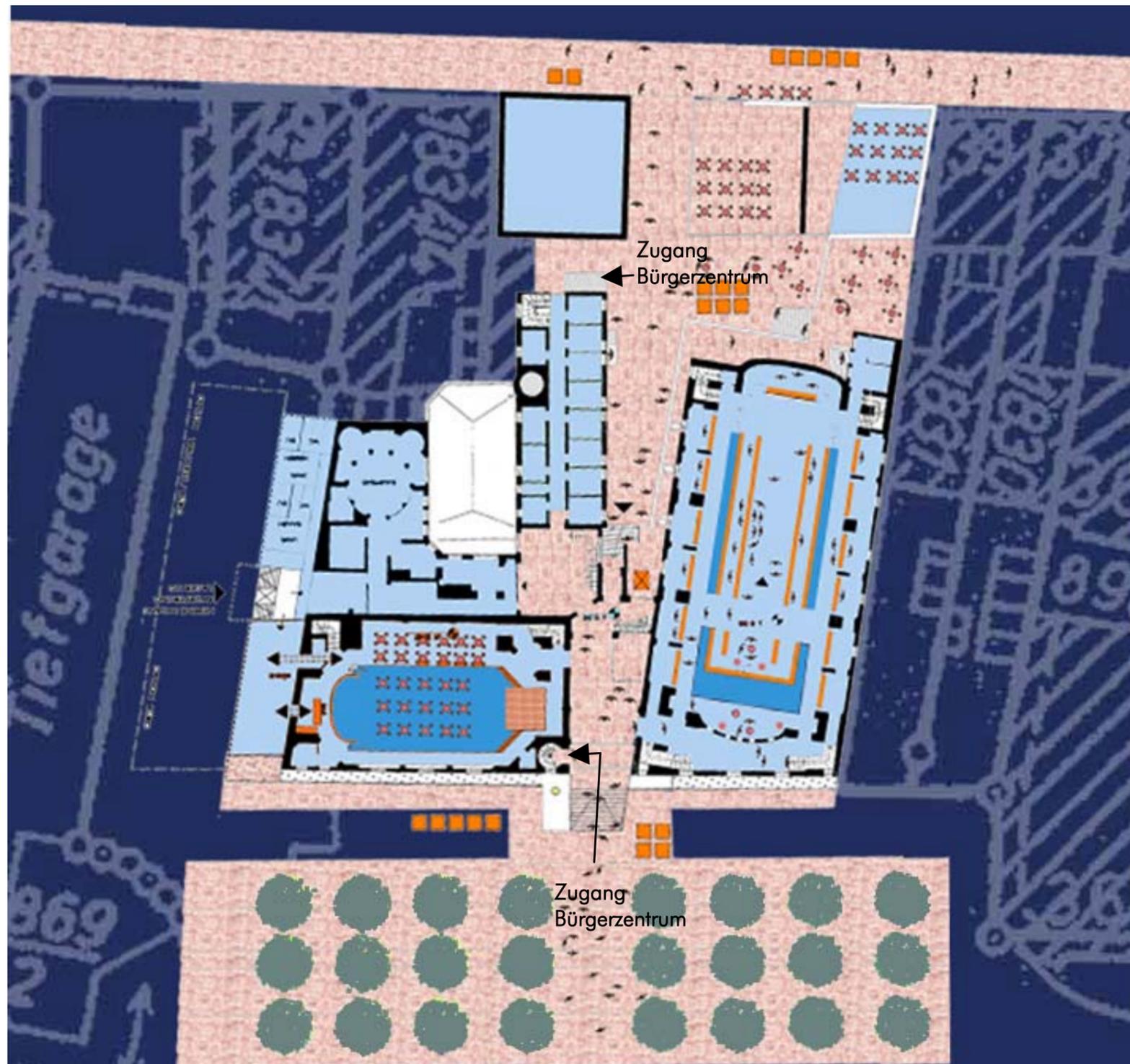
ERDGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Wellness

Eine „Wellness Nutzung“, als der technisch weniger aufwändige Teil einer „Nabnutzung“ wird ernsthaft angestrebt.

Im und um das Irisch Römische Dampfbad soll es ein Angebot mit Dampfbad, Massage, Sauna, Ruheräumen etc. geben, welche von einem externen Pächter betrieben wird.



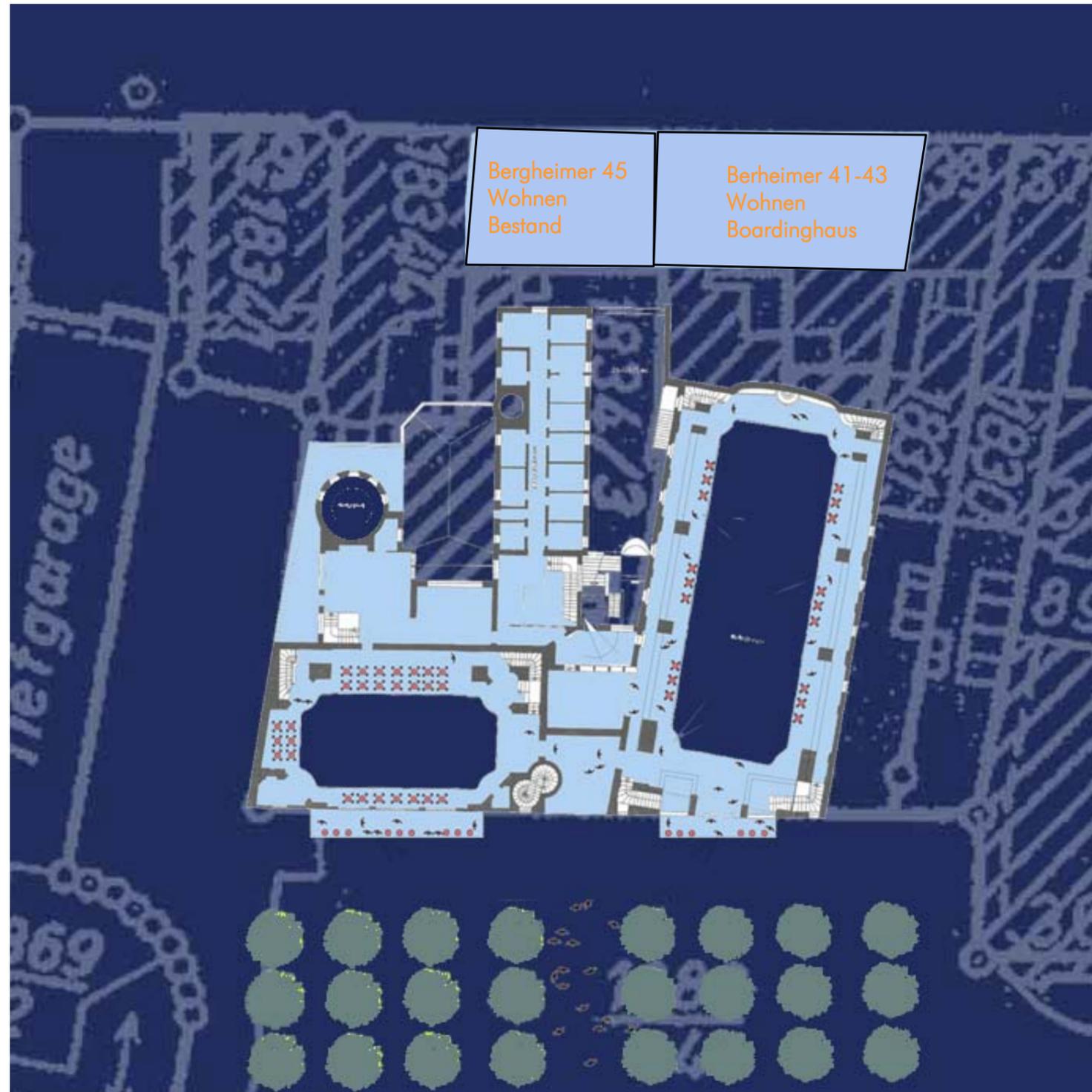
ERDGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Bürgerforum Heidelberg-Bergheim

In den Dachgeschossen, bzw. dem Verwaltungstrakt entsteht eine Dienstleistung mit Beratung, Coaching, Weiterbildung und Vermittlung von Langzeitarbeitslosen Menschen.

Darin integriert ist ein kleines Bürgerzentrum für Bergheim (mit ehrenamtlichen Partnern), das Fortbildungs- und Berufsentwicklungszentrum für Langzeitarbeitslose, sowie die IAB-Stelle (Information, Anlauf, Beratung) zum Thema „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“



OBERGESCHOSS

FORUM HEIDELBERG

Wohnen

BERGHEIMER STRASSE 45

Die Wohnungen in der Bergheimer Strasse 45 werden erhalten.

BERGHEIMER STRASSE 41-43

Die Gewerbeflächen in den Gebäuden Bergheimer Strasse 41-43 (außer Erdgeschoß) werden in ein Boardinghaus umgewandelt und somit der Wohnnutzung zugeführt

WARUM KRAUS ...

REFERENZEN

Als Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter eines Heidelberger Unternehmens, mit Referenzen im wirtschaftlich und konzeptionell erfolgreichen Umgang mit denkmalgeschützten Immobilien fühlt sich Hans-Jörg Kraus persönlich mit diesem Projekt verbunden. Die unter Denkmalschutz stehende Polyklinik im Altklinikum wird z.Z. on ihm bzw. seinen Unternehmen saniert. Für die erfolgreiche Entwicklung der ehemaligen Heinsteinwerke zu einem modernen Bürogebäude wurde Herr Kraus aktuell mit dem Bauherrenpreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet. Die Firma ist seit 43 Jahren ausschließlich in Heidelberg Partner in Sachen Immobilien.

Weitere Kompetenzen hat das Unternehmen im Bereich Umwelt orientiertes Bauen aufgebaut. Mit den ersten Passivwohnhäusern und dem ersten Passivbürogebäude in Heidelberg, sowie dem Null-Emissionshaus in der Glockengießerei wird ein verantwortungsvoller Umgang mit Immobilien und entsprechend zeitgemäßen Themen bewiesen. Für das Alte Hallenbad wird ebenso eine energetische Optimierung in Abstimmung mit dem Umweltamt angestrebt.

FINANZIERUNG

Eine Finanzierung ist bereits gesichert. Es kann ohne Vorvermietung mit der Sanierung der Substanz begonnen werden. Der Erfolg eines jeden Konzeptes im Alten Hallenbad, welches die Notwendigkeit hat verschiedene Nutzer nicht nur zu einer Mietergemeinschaft, sondern auch zu einer Interessengemeinschaft zusammen zu führen, ist davon abhängig, die Mietersuche mit viel Sorgfalt und auch Zeit betreiben zu können. Nur wenn die Mischung passt und die jeweiligen Abhängigkeiten, insbesondere bei einer überlagernden Nutzung, bedacht und geklärt sind wird eine solch komplexe und im Interesse der Öffentlichkeit stehende Immobilie erfolgreich geführt.

Das gesamte Investitionsvolumen ist mit ca. 6 Millionen Euro veranschlagt wofür bereits Finanzierungsangebote vorliegen

Für nahezu alle geplanten Nutzungen sind bereits Gespräche mit potenziellen Partnern, vorwiegend aus der Region geführt worden.

STELLPLATZREGELUNG

Die baurechtlich relevanten Stellplätze können in der Gockengießerei und der Polyklinik, überwiegend im eigenen Bestand, nachgewiesen werden. Für Spitzenaufkommen wie z.B. Abendveranstaltungen kann gegebenenfalls nach bereits geführten Abstimmungen mit Fa. Reinhard und Fa. Aldi, die gegenüber liegende „Aldi-Garage“ herangezogen werden.

DENKMALSCHUTZ

In die Substanz wird in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz nur geringfügig eingegriffen. Die bestehende Substanz ist das Potenzial des Gebäudes. Eine Nutzung als Hallenbad ist dadurch theoretisch nach wie vor jederzeit möglich



ANGEBOT

KÄUFER:

HANS-JÖRG KRAUS PRIVAT

DIE IMMOBILIE WIRD DAUERHAFT IM PRIVATEN BESTAND GEHALTEN

ANGEBOTSPREIS:

GEMÄSS GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT HEIDELBERG

508.000,-€