

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Altes Hallenbad
Künftige Nutzung und Vergabe**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 01. August 2007

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|--|----------------|------------|--|-------------|
| Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklung- u. Verkehrsausschuss | 18.07.2007 | Ö | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |
| Gemeinderat | 25.07.2007 | Ö | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen dem Gemeinderat, das Alte Hallenbad an zu verkaufen.

| Anlagen zur Drucksache: | |
|--------------------------------|---|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung |
| A 1 | Bewerbung Fikret Kilic |
| A 2 | Bewerbung „Alte Brücke Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechtes mbH“ |
| A 2_1 | Stellungnahme der Bewerber Tischvorlage Gemeinderat 25.07.2007 |
| A 3 | Bewerbung „Altes Hallenbad Oliver + Ralf Weidenhammer GdbR“ |
| A 3_1 | Stellungnahme der Bewerber Tischvorlage Gemeinderat 25.07.2007 |
| A 4 | Bewerbung Hans-Jörg Kraus |
| A 5 | Bewerbung „Altes Hallenbad Projektentwicklung GmbH & Co. KG i.G“ |
| A 6 | Inhaltlicher Antrag der Bunten Linken mit Datum vom 23.07.2007 Tischvorlage Gemeinderat 25.07.2007 |

Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 18.07.2007:

1.2 **Altes Hallenbad** **Künftige Nutzung und Vergabe** Beschlussvorlage 0249/2007/BV

Die Bewerber

Herr Hellner als Vertreter von Herrn Kilic
Herr Dr. Friedrich Georg Hoepfner
Herr Ralf Weidenhammer / Herr Oliver Weidenhammer
Herr Hans-Jörg Kraus / Herr Jan van der Velden-Volkman
Herr Patrick Lubs

stellen ihre Konzepte für das Alte Hallenbad vor. Fragen der Stadträtinnen und Stadträte werden beantwortet.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Nimis, Stadtrat Weiss, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Schladitz, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Weirich

Im Verlauf des ausführlichen Meinungsaustausches zeichnet sich ab, dass von den fünf Bewerbern drei Bewerber präferiert werden, und zwar die Bewerber Herr Dr. Hoepfner, Herr Weidenhammer und Herr Kraus. Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt daher vor, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2007 aus den drei verbleibenden Bewerbern einen Bewerber auswählt und an diesen das Alte Hallenbad verkauft.

Es erhebt sich kein Widerspruch zum geplanten Verfahren. Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt dieses zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---|------------------------|
| Haupt- und Finanzausschuss: | einstimmig beschlossen |
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss: | einstimmig beschlossen |

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, aus den drei Bewerbern

*Dr. Friedrich Georg Hoepfner
Ralf und Oliver Weidenhammer und
Hans-Jörg Kraus*

einen auszuwählen und an diesen das Alte Hallenbad zu verkaufen.

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

- 12 **Altes Hallenbad**
Künftige Nutzung und Vergabe
Beschlussvorlage 0249/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Weber, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Morgenstern, Stadträtin Nissen, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weiss, Stadtrat Weirich, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Kiliç

Auf die als Tischvorlage verteilten Stellungnahmen von Herrn Dr. Hoepfner (Anlage 2.1) und Herrn Weidenhammer (Anlage 3.1) zu den aus der gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses/Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses aufgetretenen Fragen wird verwiesen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses/Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.07.2007 hin, in der dem Gemeinderat folgende drei Bewerber zur Auswahl vorgeschlagen werden.

- Dr. Friedrich Georg Hoepfner
- Ralf und Oliver Weidenhammer
- Hans-Jörg Kraus

Stadtrat Dr. Gradel meldet sich zur **Geschäftsordnung** und bittet um Auskunft über die weitere Vorgehensweise.

Es folgt eine ausführliche Diskussion über das weitere Auswahl- und Abstimmungsverfahren.

Stadtrat Pflüger stellt den **Antrag**

auf geheime Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 18 : 21 Stimmen

Im weiteren Verlauf der Diskussion stellt Stadtrat Pflüger den **Antrag**

auf namentliche Abstimmung.

Weiter werden Argumente über die unterschiedlichen kommerziellen und kulturellen Ausprägungen, die Wirtschaftlichkeit, die Flexibilität sowie die Zukunftsfähigkeit der Konzepte ausgetauscht.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den als Tischvorlage verteilten **Antrag** vom 23.07.2007 und begründet diesen ausführlich:

Im Kaufvertrag für das Alte Hallenbad wird eine Rückfallklausel vorgesehen, nach der die Immobilie zum Kaufpreis an die Stadt zurückfällt, wenn der Käufer sein Betriebskonzept nicht verwirklichen kann oder wieder aufgibt.
Investitionen in bauliche Maßnahmen werden von der Stadt hierbei nur in dem Umfang erstattet, in dem sie der Sicherung der Gebäudesubstanz dienen, nicht jedoch für solche, die für die spezifische Nutzung entsprechend des Betreiberkonzeptes des Käufers getätigt wurden.

Zum weiteren Abstimmungsverfahren schlägt Oberbürgermeister Dr. Würzner Folgendes vor:

- Antrag Stadtrat Pflüger auf namentliche Abstimmung.
- Antrag Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz – diese Abstimmung könne nach der Abstimmung über den Bewerber erfolgen
- Abstimmung in einem Vorgang über die drei Konzepte

Stadtrat **Pflüger zieht** seinen **Antrag** auf namentliche Abstimmung **zurück**.

Stadtrat Lachenauer **beantragt** Sitzungsunterbrechung vor der Abstimmung.

Nach einer kurzen Sitzungsunterbrechung **beantragt** Stadtrat Lachenauer in Ergänzung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Verkauf erfolgt nur, wenn derjenige, der den Zuschlag bekommt, bereit ist, im Grundbuch sein Nutzungskonzept zugunsten der Stadt Heidelberg abzusichern.

Es folgt eine Diskussion über die Möglichkeiten der Nutzungsfestschreibung im Grundbuch sowie die Einräumung eines Vorkaufsrechts im Falle einer Weiterveräußerung der Liegenschaft. Oberbürgermeister Dr. Würzner zeigt die mit einer Festschreibung im Grundbuch verbundenen Schwierigkeiten auf. Die Einräumung eines Vorkaufsrechts hält er für möglich.

Daraus erfolgt Einvernehmen über die Ergänzung des Beschlussvorschlages der Verwaltung, der Verkauf des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Vorkaufsrechts für die Stadt Heidelberg.

Stadtrat **Dr. Weiler-Lorentz zieht** seinen oben aufgeführten **Antrag** daraufhin **zurück**.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft folgenden **Antrag** zur Abstimmung auf:

Der Verkauf des Grundstück erfolgt unter der Berücksichtigung des Vorkaufsrechts für die Stadt Heidelberg.

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung

Danach ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner die Konzepte in der Reihenfolge des Bewerbungseingangs zur Abstimmung auf. Jedes Gemeinderatsmitglied und der Vorsitzende haben jeweils eine Stimme.

| | |
|------------------------------|------------|
| Dr. Friedrich Georg Hoepfner | 0 Stimmen |
| Ralf und Oliver Weidenhammer | 22 Stimmen |
| Hans-Jörg Kraus | 17 Stimmen |

Oberbürgermeister Dr. Würzner erklärt, dass somit das Alte Hallenbad an Ralf und Oliver Weidenhammer verkauft wird. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Vorkaufrechts für die Stadt Heidelberg.

Beschluss des Gemeinderates:

Das Alte Hallenbad wird an Ralf und Oliver Weidenhammer verkauft. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Vorkaufsrecht für die Stadt Heidelberg.

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt: | Ziel/e: |
|--------------------------|-------------------|--|
| QU 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Durch den Verkauf werden Einnahmen erzielt. Ziel/e: |
| SL 1 | + | Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren Begründung: Durch eine Wiederbelebung des Alten Hallenbades wird der Verfall eines bedeutenden Heidelberger Gebäudes verhindert und das Ensemble wieder einer Nutzung zugeführt. Ziel/e: |
| KU 1 | + | Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: In dem seit vielen Jahren der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglichen Alten Hallenbad werden durch die unterschiedlichen, vielfältigen Nutzungen wieder Möglichkeiten der Begegnung geschaffen. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Auf die Drucksache: 0104/2007/BV vom 23.03.2007 wird verwiesen.

1. Ausschreibung:

Auf die in der Rhein-Neckar-Zeitung und im Heidelberger Stadtblatt am 05./06.05.2007 bzw. 16.05.2007 veröffentlichte Ausschreibung meldeten sich 17 Interessenten.

Die Ausschreibung erfolgte gegen Gebot bei einem Mindestgebot von 508.000 €. Ansonsten wurden keinerlei Vorgaben hinsichtlich einer künftigen Nutzung gemacht.

Zitat aus dem Exposé:

„Gesucht wird ein Konzept für die künftige Nutzung, insbesondere der Bauteile „Männerbad“, „Frauenbad“, „Irish-römischer Badetempel“ und „Wannenbädertrakt“. Dabei ist auf die denkmalgeschützte Substanz in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Bevorzugt werden Konzepte begrüßt, die zumindest in Teilen (z.B. dem „Männerbad“) eine auf Dauer gesicherte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleisten. Ausgeschlossen sind jegliche jugendgefährdende Nutzungen sowie Spielhallen, Sexshops etc.“

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Bewerbung Aussagen über folgende Aspekte berücksichtigen sollte:

- Nutzungskonzept für alle Bauteile (Männer-/Frauenbad, Irisch-römischer Badetempel, Wannebädertrakt)
- Städtebauliche Überlegungen hinsichtlich der Umgebungsfläche
- Betreiberkonzept
- Aussage über den Umgang mit der denkmalgeschützten Altsubstanz
- Aussage über einen dauerhaften Zugang für die Öffentlichkeit
- Aussage zu den erwarteten Sanierungs- und Umbaukosten
- Unterbreiten eines konkreten Kaufpreisangebotes unter Beachtung des Mindestgebotes von 508.000,00 €
- Aussage zur Finanzierung und ggf. ein Finanzierungsnachweis

Alle Interessenten wurden im Anschreiben darauf aufmerksam gemacht, dass das Alte Hallenbad steuerrechtlich als sog. BgA -Betrieb gewerblicher Art- geführt wurde und deshalb der auf das Gebäude entfallende Kaufpreis der Umsatzsteuerpflicht unterliegt. Soweit in den Bewerbungen nicht ausdrücklich darauf eingegangen wurde, wird unterstellt, dass das Kaufpreisangebot das Netto-Angebot ist.

Bis zum Ablauf der 6-wöchigen Bewerbungsfrist am 15.06.2007 gingen fristgerecht 5 Bewerbungen ein; 2 Interessenten teilten mit, dass sie von einer Bewerbung absehen. Ein weiterer Interessent/Bewerber beantragte am 15.06.2007 per Email eine Verlängerung der Ausschreibungsfrist; dies konnte nicht zugestanden werden.

Nahezu alle Interessenten trugen vor, dass in der Kürze der 6-wöchigen Ausschreibungsfrist angesichts der hohen öffentlichen Bedeutung des Alten Hallenbades und des für eine fundierte Bewerbung großen Abstimmungs- und Klärungsbedarfes nicht ausreichend Zeit für eine sorgfältige Planung bleiben würde.

Diese Argumente haben sicherlich ihre Berechtigung. Allerdings waren lediglich möglichst konkrete, aussagekräftige Konzepte erwartet worden.

2. Bewerbungen:

Alle Bewerbungsunterlagen sind als Anlagen dieser Vorlage beigelegt.

Um einen Überblick bzw. eine Vergleichbarkeit zu erleichtern wurden die Bewerbungen anhand von Stichworten entsprechend den in den Unterlagen getroffenen Aussagen zusammengefasst. Vertiefende/weitergehende Aussagen können den Bewerbungsunterlagen entnommen werden.

2.1 Fikret Kilic

| | |
|--|--|
| Bewerber | Herr Fikret Kilic, Heidelberger Straße 57, 74821 Mosbach |
| Eingereichte Unterlagen | Konzept; ohne Planskizzen; Kostenaufstellung |
| Nutzungskonzept | Wellness-Oase wie aus 1001 Nacht (www.wellnesstempel-heidelberg.de) |
| Männerbad: | Becken wird überbaut als Begegnungsstätte für Theater, Veranstaltungen, Unterhaltung, Bewirtung etc. |
| Frauenbad | dto.; die dann möglichen Veranstaltungen sollen von z.B. Firmen aus Heidelberg und Umgebung als geschlossene Veranstaltungen buchbar sein; etwas gehobeneres Niveau. |
| Wartebereich | Umgestaltung zu Umkleidekabinen und WC-Anlagen |
| Irisch-röm. Dampfbad | soll in seiner alten Funktion wieder belebt und genutzt werden. |
| Wannenbäder: | Küche zur zentralen Versorgung der Veranstaltungsräume, Bäder und Saunen; 1.OG: WC und Umkleideräume; 2. OG: Verwaltungstrakt mit Büroräumen z.B. für Vereine |
| Kesselhaus/UG | Hauptteil der geplanten Wellnessanlage mit Saunen, Massageräumen, Hamam, ...; Duschen, WC; Haustechnik |
| Nassnutzung | Dampfbad und ergänzende Flächen im UG für Wellness, klassische und orientalische Anwendungen (Hamam); Wellness-Oase wie aus 1001 Nacht |
| Betreiberkonzept | - UG-Bereich: Wellness/Sauna, Gastronomie mit Life-Events - ab EG-Bereich: Kultur mit Restaurants |
| öffentlicher Zugang | gegeben |
| städtebauliche Überlegungen hinsichtlich Umgebungsfläche | keine Aussage zu Anbau; „Grünanlage bleibt erhalten“ |
| Aussage zu Stellplatzfrage | „Parkplätze vor dem Eingang (Poststraße) sollen auf 2 Ebenen nutzbar sein, so dass genügend Stellplätze entstehen“ |
| Einbeziehung der Häuser in der Bergheimer Str. | Keine Aussage |
| Denkmalschutz | substanzerhaltende Sanierung; Becken bleiben erhalten |
| Qualifikation Investor / Betreiber | --; Bewerber ist unbekannt |
| Baukosten | Kostenermittlung ca. 5 Mio. € |
| Kaufpreisangebot | 508.000 € |
| Finanzierung: | ohne Nachweis Erwerb Bestandsgebäude aus Eigenmitteln, Sanierungskosten über Partnerschaft aus noch zu suchenden Sponsoren und Investoren; weiterer Teil aus Bankfinanzierung; mit Zuschüssen (Denkmalschutz etc) wird gerechnet. |
| Referenzen | keine Aussage |
| Zitate aus Bewerbung | Das Konzept soll alle ansprechen und vielen etwas bieten. Heidelberg ist eine multikulturelle Stadt; man will Zeichen setzen und Menschen zusammenführen; der Mensch steht im Mittelpunkt, egal wo er herkommt und wie er aussieht. |

2.2 „Alte Brücke Grundstücksgesellschaft“

| | |
|---|---|
| Bewerber | „Alte Brücke Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechtes mbH“ Haid- und Neustraße 18, 76131 Karlsruhe (Dr. Hoepfner) |
| Eingereichte Unterlagen | Konzept; Broschüre mit Planskizzen; erarbeitet von Dr. F.G. Hoepfner und Architekt Hansjörg Maier, Heidelberg |
| <u>Nutzungskonzept</u> | „Frischer Wind in alten Mauern“ 4 Ideen, von denen 2 verwirklicht werden könnten: - Design-Kaufhaus mit Ausstellung im Becken des Herrenbades und auf der Galerie. Vorteil: große Flächen werden benötigt, geringer Ausbaustandard. - Internationale Galerie, moderne Kunst im Alten Hallenbad - Heidelberger Tanzschule (Nuzinger) mit Parkett im Beckenboden - Floridita Music Hall oder regionaler Betreiber, Bühne mit Live-Musik im Frauenbad, ggf. mit Strandatmosphäre; Publikum: 25-50 Jährige Vorbild: BIX, Stuttgart; ggf. mit regionalem Betreiber. In diesen Räumen sollen auch kulturelle Events möglich sein. |
| Männer-/Frauen-/ Irisch-röm. Dampfbad/ Wannenbäder: | |
| Kesselhaus/UG Generell: | Gastronomie, Nebenräume - Kulturelle Events in allen Räumen; hierzu wird namhafter Sponsoring-Betrag bereit gestellt. - Zusätzlich zu den beiden Hauptmietern im EG sind soweit technisch möglich und finanzierbar einige Wohnungen und Büros vorgesehen. |
| Nassnutzung | aktuell nicht; Möglichkeit einer späteren Nassnutzung der beiden Bäder und des Dampfbades bleiben erhalten |
| Betreiberkonzept | s.o.; „Vorkonzept“; Mieter (Stilwerk, Kokon, Grüner Krebs, Manufaktur, Bellobene) sind angefragt und haben Interesse |
| öffentlicher Zugang | gegeben |
| städtebauliche Überlegungen hinsichtlich Umgebungsfläche | - westl: Anbau (UG: WC- und Nebenräume, Anlieferung; EG: Lager-/Kühlräume, Küche; 1.OG: Terrasse mit Außenbewirtschaftung - südl: Eingangsbereich |
| Einbeziehung der Häuser in der Bergheimer Straße | klare Zugangsregelung mit attraktiver Passage (evtl. überdacht) von der Bergheimer Straße erforderlich |
| Denkmalschutz | Revitalisierung erfordert Fingerspitzengefühl |
| Aussage zu Stellplatzfrage | keine Angabe |
| Qualifikation Investor / Betreiber | bekannt, vgl. Referenzen |
| Baukosten | ca. 5 Mio. € |
| Kaufpreisangebot | 600.000 € |
| Finanzierung | ohne Nachweis Investition auf eigene Kosten; Objekt soll langfristig gehalten und entwickelt werden, damit es dauerhaft Erfolg hat. In Aussicht gestellte Finanzierungszusage der Sparkasse Heidelberg |
| Referenzen | Kulturbrauerei, Hotel „Alte Brücke“, Cafe Knösel |
| Zitate aus Bewerbung | Mit dem Konzept werden Absichten für die Nutzung des Alten Hallenbades verdeutlicht, es stellt jedoch keine vollständige oder gar abgeschlossene Planung dar. Wir bewerben uns, weil wir wissen, dass wir zum Schluss immer die Lösungen hatten und nicht die Probleme, weil das ein Projekt ist, wo es sich lohnt, Herzblut zu investieren und weil wir an Heidelberg glauben. |

2.3 „Altes Hallenbad Oliver + Ralf Weidenhammer GdbR“

| | |
|--|---|
| Bewerber | „Altes Hallenbad Oliver + Ralf Weidenhammer GdbR“ Hirschgasse 9, 69117 Heidelberg |
| Eingereichte Unterlagen | Konzept; Broschüre mit Planskizzen; erarbeitet von UnterwegsTheater und Architekt Nils Herbstrieth |
| <u>Nutzungskonzept</u> | <u>AHa – Altes Hallenbad</u> |
| Männer-/Frauenbad | Spielstätte des UnterwegsTheaters (Hauptmieter); die Bäder bleiben unabhängig voneinander bespielbar. |
| Dampfbad/Kesselhaus | Bildung, Kunst, Cafe; Galerien und Ausstellungsräume mit Publikumsverkehr, (ggf. Kulturschule für Kinder des DAI „One World Language School) |
| Wannenbäder: Kesselhaus/UG + DG | Wohnen (Studenten) und/oder Büros für Kreativ-Unternehmen vorerst keine Nutzung (Kulturstätte der Metropolregion (ca. 60 %) und DAI (ca. 5%), Gastronomie/Nebenbetriebe (ca. 10%), Wohnen/Büro (ca. 25%) |
| Nassnutzung | aktuell nicht; Möglichkeit einer späteren Nassnutzung der beiden Bäder und des Dampfbades bleiben erhalten (ca. ab 2033) |
| Betreiberkonzept | langfristig kulturelle Nutzung unter Leitung und Einbeziehung des UnterwegsTheaters; Mietvertrag über 10 Jahre mit Verlängerungsoption 3 x 5 Jahre, insgesamt 25 Jahre, der Hauptflächen Herren- und Frauenbad; andere Raumnutzungen (durch Dritte) sind kulturellem Nutzen untergeordnet Sanierung in 2 Phasen |
| öffentlicher Zugang | zu 2/3 im gesamten Gebäude durch öff. Nutzung |
| städtebauliche Überlegungen hinsichtlich Umgebungsfläche | barrierefreier Eingang auf der Südseite; optional Seiteneingang von Westen; Verweis auf die Entwicklung in Bergheim; parallel zur Sanierung soll eine städtebauliche Lösung für den Parkplatz und die westl. Grünfläche in Zusammenarbeit mit der Stadt und Nachbarn erarbeitet werden. |
| Einbeziehung der Häuser in der Bergheimer Straße | Hinweis auf Innenhofnutzung mit Zugang zur Bergheimer Straße |
| Denkmalschutz | Gebäude soll weitestgehend in Originalstruktur erhalten bleiben; Eingriffe orientieren sich an behördlichen (z.B. Zu- und Fluchtwege) bzw. technischen (z.B. Be-/Entlüftung, ...) Maßnahmen; Alte Materialien werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde wieder aufgearbeitet. |
| Aussage zu Stellplatzfrage | nicht in Kostenkalkulation enthalten |
| Qualifikation Investor / Betreiber | Altes Hallenbad Oliver + Ralf Weidenhammer GdbR ist Teil der Weidenhammergruppe (Sitz in HD und Hockenheim) bzw. im Immobilienbereich „Haus+Co“ |
| Baukosten | Gesamtinvestition für Kauf und erste Sanierungsphase geschätzt ca. 4,0 Mio. €; 1. Phase: ca. 3,4 Mio. €; Kosten für Stellplätze, besondere bauliche und denkmalschützerische Maßnahmen fallen zusätzlich an; |
| Kaufpreisangebot | 508.000 €; |

| | |
|----------------------|--|
| Finanzierung | ohne Nachweis Erwerb aus Eigenmitteln der Bewerber Sanierungsmaßnahmen werden größtenteils finanziert; Kosten (ohne Tilgung!) sollen über Miete finanziert werden: 5 % p.a. aus Gesamtinvestition; bei 4,0 Mio. € ca. 200 T€ netto zzgl. Nebenkosten. |
| Referenzen | Eichendorff-Forum in Rohrbach, Seniorenzentrum Neuenheim, Handschuhsh. Landstr. 2, Helmholtzstr. 8; (www.hausundco.de) |
| Zitate aus Bewerbung | Nachhaltiger Erhalt und Öffnung des Alten Hallenbades für die Öffentlichkeit; Im Vordergrund steht die langfristige kulturelle Nutzung unter Leitung und Einbindung des UnterwegsTheaters; offenes Kunstkonzept mit dringend benötigtem Raum für viele andere Nutzer. |

2.4 Hans-Jörg Kraus

| | |
|--|---|
| Bewerber | Hans-Jörg Kraus, Marstallstraße 13, 69117 Heidelberg |
| Eingereichte Unterlagen | Konzept; Broschüre mit Planskizzen; erarbeitet von H.-J. Kraus und Architekt J. van der Velden-Volkmann, SSV-Architekten, Heidelberg |
| <u>Nutzungskonzept</u> | „Forum Heidelberg“, |
| Männerbad: | „Markthalle +“, Veranstaltungen, Tagungen, Kultur, Künstlerforum, Wellness, Bürgerforum/Treffpunkt/Versammlungsort für Bergh. wesentlicher Standort der Markthalle mit Ständen im EG-Bereich, Galerien führen unter den beiden großen Jugendstilfenstern zu auf der Südseite neu angelegten Balkonen |
| Frauenbad | Großraumrestaurant mit Bar; Galerie mit Zugang zu Balkon (s.o.); große Festakte können ggf. Herrenbad einbeziehen; temporäre Überlagerungen von Markthalle und Gastronomie möglich; Kulturelle Nutzung/Teilnutzung als Bühnenraum (Theater, Film, Tanztheater) |
| Irisch-röm. Dampfbad Wannenbäder/DG: | Wellness, Dampfbad, Massage, Sauna, Ruheräume Dienstleistung/Beratung und Fortbildung/Berufsentwicklungszentrum für Langzeitarbeitslose; IAB-Stelle (Information, Anlauf, Beratung) zum Thema „Vereinbarkeit von Beruf und Familie; kleines Bürgerzentrum für Bergh. (mit ehrenamtl. Partnern) |
| Kesselhaus/UG | Bar, Lounge, Club; Künstlerforum für zeitgenössische Kunst um die Fundamentkatakomben des Männerbades |
| Nassnutzung | im Irisch-röm. Dampfbad; Möglichkeit einer späteren Nassnutzung der beiden Bäder und des Dampfbades bleiben erhalten |
| Betreiberkonzept | „Forum für Heidelberg“; Nutzungsvielfalt im Sinne der ursprüngl. Nutzung; |
| öffentlicher Zugang | gegeben; vielfältige Nutzungen |
| städtebauliche Überlegungen hinsichtlich Umgebungsfläche | Aussagen zur Einbindung in städtebauliche Entwicklung Bergheims; Altes Hallenbad als Katalysator für den Stadtteil und um vor allem auch dessen Vernetzungen zu entwickeln; funktionierende Vernetzung und Anbindung Weststadt/Neckar westl. Anbau eines Funktionstraktes mit Andienung, Technik, Küche und WC's |

| | |
|---|---|
| Einbeziehung der Häuser in der Berghheimer Straße | Häuser Bergh. Str. 41, 43 und 45 sind Teil der Gesamtkonzeption; notwendige Durchlässigkeit zur Berghheimer Straße; Entkernung der Innenhöfe und Nutzung (Läden, Bistros, Galerie,...); Durchwegung mit hohem Erlebniswert (Hacke'sche Höfe Berlin in klein) Wohnungen in Bergh. Str. 45 werden erhalten; Gewerbeflächen in Bergh. Str. 41-43 werden in ein Boardinghouse umgewandelt und einer Wohnnutzung zugeführt. |
| Denkmalschutz | nur geringfügiger Eingriff in die Altsubstanz, so dass eine Badnutzung theoretisch jederzeit wieder möglich ist |
| Aussage zu Stellplatzfrage | Nachweis (überwiegend im eigenen Bestand) in Glockengießerei und Poliklinik; Absprachen mit Fa. Aldi und Reinhard die dortigen Stellplätze z.B. bei Abendveranstaltungen mitzunutzen. |
| Qualifikation Investor / Betreiber | Kerr Kraus erwirbt, saniert und betreibt das Alte Hallenbad als Privatmann; Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter eines HD-er Unternehmens, das seit 43 Jahren ausschließlich in HD arbeitet. |
| Baukosten | ca. 6 Mio. € |
| Kaufpreisangebot | 508.000 € |
| Finanzierung | ohne Nachweis Finanzierung ist gesichert, Finanzierungsangebote liegen vor; Sanierung kann ohne Vorvermietung beginnen |
| Referenzen | ehem. Poliklinik (Samariterhaus), Heinsteinwerk (Bauherrenpreis Land Ba-Wü), Glockengießerei; Umwelt-orientiertes Bauen: erste Passivhäuser und erstes Passivbürogebäude in HD, Null-Emissionshaus in der Glockengießerei; |
| Zitate aus Bewerbung | Es entsteht eine Nutzungsvielfalt in grandiosem, historischen Ambiente, die einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht, ganz im Sinne der ursprünglichen Nutzung als Ort zum Baden oder Waschen, und nicht nur zum Schwimmen und „Luxus-Relaxen“. Für das Alte Hallenbad wird eine energetische Optimierung in Abstimmung mit dem Umweltamt angestrebt. |

2.5 „Altes Hallenbad Projektentwicklung GmbH & Co. KG i.G.“

| | |
|-------------------------|--|
| Bewerber | Altes Hallenbad Projektentwicklung GmbH & Co. KG i.G. (Gesellschafter: Peter Oswald, Heidelberg; Architektenpartnerschaft AP88, Heidelberg; Essenpreis Haustechnik GmbH, Östringen) |
| Eingereichte Unterlagen | Konzept; Broschüre mit Planskizzen; erarbeitet von Architekt Patrick Lubs, Arch.-Büro AP88, Heidelberg |
| <u>Nutzungskonzept</u> | |
| Männerbad: | qualitativ hochwertige Markthalle, abgerundet durch gastronom. Angebote; Anbau einer Terrasse vor Männerbad |
| Frauenbad | Eventgastronomie; Anbau einer Terrasse vor Frauenbad |
| Kesselhaus/ UG | Eventgastronomie; positive Interaktion zwischen Musik, Technik, Ambiente, Künstlern, Personal und Gästen |
| Irisch-röm. Dampfbad | Dienstleistungen aus dem Bereich Wellness und Gesundheit |
| Wannenbäder | temporäre gewerbliche Wohnnutzung (Boardinghouse) |
| DG | optional hochwertige Wohnnutzung, sofern stat.-konstruktiv möglich |
| Innenhof | Überdeckung mit Glas, Durchwegung zur Bergh. Str.; Cafe |
| Nassnutzung | Wellness im Bereich Dampfbad |

| | |
|--|---|
| <u>Betreiberkonzept</u> Markthalle: Frauenbad Kesselhaus / UG Irish-röm. Dampfbad Wannenbäder | Objektgesellschaft vermietet selbst kleinteilig Heidelberger Brauerei: Heidelberger Brauhaus Musik-Park-Concepts GmbH & Co. KG, Wertheim (falls Öffnungszeiten bis 5.00 h morgens realisierbar); UG-Männerbad: Danceclub "Agostea"; Kesselhaus: Soul-Club; UG-Frauenbad: Disco-Stadl Karl Oswald GmbH & Co. KG Boardinghouse Heidelberg („zu Hause auf Zeit“) |
| öffentlicher Zugang | gegeben; Nutzungsmix Markthalle, Gastronomie, Musik |
| städtebauliche Überlegungen hinsichtlich Umgebungsfläche | 1 bis 1-1/2-geschossige Mantelbebauung; südl. mit Terrassen, westl. Anbau für Nebenräume und Andienung und bauliche Erweiterung des Dampfbades; Schaffung eines neuen, attraktiven Eingangs an Südseite; Zugang zur Bergh. Str. aktivieren und attraktiv gestalten; Einbeziehung des heutigen Parkplatzes wünschenswert mit Außenbewirtschaftung und Wochenmarkt |
| Einbeziehung der Häuser in der Bergheimer Straße | - Erwerb Bergh. Str. 41, 43 und insbesondere 45 angestrebt; „45“ erforderlich wegen Passage; Beibehaltung der Mietverträge; - äußerliche Aufwertung der Gebäude und architektonische Integrierung in Gesamtkonzept. |
| Denkmalschutz | - Entfernung der Schwimmbecken inkl. Unterkonstruktion in Frauen- und Männerbad; - Einbau Stahlbetondecken; Abbruch Glasdach Kesselhaus und Einbau Stahlbetondecken auf Hallenniveau - Aufarbeitung und möglichst originalgetreue Wiederherstellung relevanter Substanz; |
| Aussage zu Stellplatzfrage | Der Bewerber setzt voraus, dass keine PKW- und Fahrradabstellplätze zu schaffen sind und keine Ablöse zu zahlen ist. Gespräche mit Betreibern der Tiefgarage Poststraße wg. längerer Nutzungszeiten. |
| Qualifikation Investor / Betreiber | Die noch zu gründende „Altes Hallenbad Projektentwicklung GmbH & Co. KG“ besteht aus mehreren Gesellschaftern (Personen aus dem lokalen Wirtschaftsleben mit jeweils spezifischen Kompetenzen, u.a. Herr Peter Oswald, GF Oswald GmbH & Co. KG, AP 88 Bürogemeinschaft Bellm-Löffel-Träger, Fa. Essenpreis Haustechnik GmbH, Östringen) |
| Baukosten | 5 Mio. € durch Projektgesellschaft, weitere mind. 2,5 Mio. € durch Betreiber |
| Kaufpreisangebot | 508.000 € |
| Finanzierung | ohne Nachweis - begleitende Beratung der Volksbank HD in Finanzierungsfragen; - Projektgesellschaft finanziert mit Eigen- und Fremdkapital; Finanzierungsnachweis kann zu gegebener Zeit vorgelegt werden |
| Referenzen | keine Aussage |
| Zitate aus Bewerbung | - Die Synergien durch die gebündelten, unterschiedlichen Kompetenzen und die schlanke Gesellschafterstruktur sind der Garant für eine effiziente Umsetzung des Projektes. - Der historische Bestand wird als große Chance wahrgenommen, ein einzigartiges Konzept vorzulegen, bei dem dieses Kulturdenkmal unter Berücksichtigung seiner Authentizität einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt wird. |

3. Kurze Zusammenfassung

Neben dem bereits vor der öffentlichen Ausschreibung bekannten Markthallen-Konzept - das nun von zwei Bewerbern (vgl. 2.4 „Forum Heidelberg“ und 2.5) vorgetragen wird - gibt es nun drei Alternativ-Vorschläge: Wellness-Oase (2.1) und „Frischer Wind in alten Mauern“ (2.2), beide auch mit gastronomischen Elementen bzw. das „Aha – Altes Hallenbad“ (2.3) mit überwiegend kultureller Nutzung (UnterwegsTheater).

Die einzelnen Bewerbungen weisen unterschiedliche Bearbeitungstiefen aus. Teilweise werden konzeptionelle Nutzungsüberlegungen vorgetragen, die aber einer weiteren Untersuchung bedürfen, daneben z.T. sind auch schon konkrete Betreiber genannt.

Alle Bewerber erfüllen die Forderung nach einer Zugänglichkeit des Alten Hallenbades für die Öffentlichkeit. Je nach Konzept bzw. Nutzungsvielfalt werden unterschiedliche bzw. größere Bevölkerungsschichten angesprochen.

Vier Bewerber bieten das geforderte Mindestgebot (508 T€), ein Bewerber (2.2) 600 T€.

Die in den Bewerbungen angegebenen voraussichtlichen Sanierungskosten bewegen sich zwischen ca. 3,4 und 6 Mio. €. Allerdings handelt es sich dabei um geschätzte Kosten. Verlässliche/belastbare Zahlen erfordern eine tiefergehende Untersuchung der Bausubstanz und ggf. auch konkretere Aussagen des Denkmalschutzes.

Vier Bewerber versichern, dass bei ihren Nutzungskonzepten die Becken im Männer und Frauenbad erhalten bleiben und zu einem späteren Zeitpunkt eine Badnutzung wieder möglich wäre. Lediglich eine Bewerbung (2.5) sieht die Entfernung der Becken vor.

Bei aller Sorgfalt in der Planung und den Vorabsprachen mit möglichen Betreibern kann verständlicherweise keiner der Bewerber eine verbindliche Aussage treffen, ob die Konzepte sich so am Markt umsetzen lassen, bzw. langfristig/nachhaltig die Erträge gewährleisten, die zur Gesamtfinanzierung erforderlich sind. Jedes Konzept bedarf daher einer gewissen Flexibilität in der Ausgestaltung.

4. Ergänzende Angaben

4.1 Passage/Wegerecht zur Bergheimer Straße

Nahezu alle Bewerber betonen die - sicher auch aus städtebaulichen Gründen wichtige - Verbindung vom Alten Hallenbad zur Bergheimer Straße über den vorhandenen Durchgang am rückwärtigen Gebäude Bergheimer Straße 45, von wo aus man immer das Alte Hallenbad betrat.

Das ursprünglich zum Grundstück des Alten Hallenbades gehörende Haus wurde im Jahre 2004 abgetrennt und im Rahmen der Vermögensübertragung an die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) veräußert.

Beim Verkauf wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit („Wegerecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht“) zu Gunsten der Stadt Heidelberg im Grundbuch bestellt. Die Stadt Heidelberg kann die Ausübung dieses Rechtes Dritten überlassen.

Ergänzend dazu wurde vereinbart: „Im Zuge der Ausübung des Wege- und Leitungsrechtes sind ... mit der GGH entsprechende Regelungen, wie z.B. Öffnungs- und Schließungszeiten des ... Eingangstores, zeitliche Beschränkungen zur Gewährleistung der Nachtruhe, Ausgleich für ... etwaige Mietminderungen, etc. zu treffen“.

In der Ausschreibung war darauf hingewiesen worden, dass man sich bei Einbeziehung der Bergheimer Straße 45 (und ggf. auch der Nachbarhäuser Nr. 43 und 41) in die konzeptionellen Überlegungen mit der GGH in Verbindung setzen kann.

Die GGH ist grundsätzlich bereit, sich von diesen Anwesen zu trennen und hat ihre Preisvorstellungen auch auf Anfrage den Interessenten/Bewerbern mitgeteilt.

Für den Fall, dass Bad und Rückgebäude wieder in eine Hand „zusammengeführt“ werden, ist die Stadt Heidelberg bereit, die Dienstbarkeit zu löschen. Andernfalls würde der Erwerber des Alten Hallenbades als berechtigter Dritter benannt und müsste sich mit der GGH verständigen.

4.2 Denkmalschutz

Bereits in der Ausschreibung wurden alle Interessenten daraufhingewiesen, dass es sich beim Alten Hallenbad um ein Kulturdenkmal („auf die denkmalgeschützte Substanz ist in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen“) handelt und um eine Aussage über den Umgang mit der denkmalgeschützten Altsubstanz gebeten.

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat in der Zwischenzeit mitgeteilt, man sollte die Bewerber berücksichtigen, die mit möglichst geringen Eingriffen in den denkmalgeschützten Bestand auskommen.

Man empfiehlt, einen auf den beabsichtigten Nutzungen basierenden Maßnahmenkatalog über notwendige bauliche Änderungen zu fordern.

5. Weiteres Vorgehen

Alle 5 Bewerber erhalten die Gelegenheit, am 18.07.2007 sich und ihr Konzept vor dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vorzustellen.

Haupt- und Finanzausschuss und Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss werden nach Beratung dem Gemeinderat einen Vorschlag unterbreiten, welcher Bewerber mit seinem Konzept die Wiederbelebung des Alten Hallenbades realisieren soll.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg