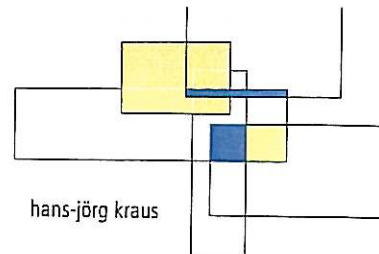


Ihr Partner, wenn's um Immobilien geht!

**Abgabe eines Angebotes
zum Kauf „Altes Hallenbad“**

Vergabebekanntmachung:
2008/S 68-091631



hans-jörg kraus _voßstr. 3 _ 69115 heidelberg

Stadt Heidelberg
Liegenschaftsamt
Rathaus, Marktplatz 10

69117 Heidelberg

31.07.2008

Angebot „Altes Hallenbad“

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie das Angebot für den Kauf des Anwesens „Altes Hallenbad“ sowie die Mehrfamilienhäuser Bergheimer Straße 41, 43 und 45.

Gemeinsam mit der Naturfabrik GmbH & Co. KG haben Herr Volkmann, SSV Architekten, Herr Meidel und ich ein Gesamtkonzept für die Sanierung des Alten Hallenbades entwickelt, welches wir Ihnen nachfolgend vorstellen.

Es ist geplant, dass Hans-Jörg Kraus als Investor und die Naturfabrik GmbH & Co. KG als Mieter bzw. Berater für einen Teil oder für die gesamten Flächen fungieren.

1. Nutzungskonzept

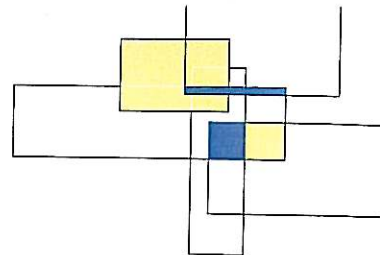
Unser bei der letzten Ausschreibung erarbeitetes Kultur- und Markthallenkonzept haben wir deutlich ausgebaut. Im Rahmen der weiteren Konzeptentwicklung hat sich gezeigt, dass gerade für Heidelberg eine Spezifizierung des Konzeptes Markthalle auf Bio-Markthalle die Attraktivität des Alten Hallenbades mit Magnetwirkung erhöhen wird.

Um dieses Konzept umsetzen zu können war es notwendig weitere Flächen zu generieren. Dies geschieht durch den Ausbau der Ebene 0 unterhalb der Bäder mit einem repräsentativen Eingang sowohl von der Poststrasse, als auch von der Bergheimer Strasse aus. Die Häuser Bergheimer Str. 41 und 43 müssen abgebrochen werden, damit die Zugänglichkeit von Norden optimiert werden kann.

Die Ebene 0 beherbergt im Rahmen der Biomarkthalle mit Beauty & Health einen Bio-Supermarkt zusätzlichen Ständen mit Metzger, Bäcker, Säften, Fisch, etc. Des Weiteren soll ein Bio-Schnellrestaurant im Bereich Kesselhaus entstehen.

Durch großzügige Treppen und Sichtverbindungen geht die Ebene 0 in die Ebene 1 über. Hier finden auf der gesamten Fläche weitere Markthallennutzungen oder ergänzende Nutzungen statt. Im Herrenbad liegt der Schwerpunkt auf kulturellen Veranstaltungen und Festivals. Das Frauenbad wird gastronomisch genutzt werden.

Im irisch-römischen Bad wird es mit Umgebungsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 500 m2 ein Wellness- und Massageangebot geben.



Das umfangreiche Kulturangebot wird durch ein geplantes Künstlerforum auf den Galerien in Ebene 2 ergänzt.

Falls technisch und wirtschaftlich machbar, wird das Dachgeschoss einer Büronutzung zugeführt. Hier ist vorgesehen ein Unternehmen im Bereich Energieeffizienz zu bevorzugen, um einen Brückenschlag zur Biomarkthalle zu erreichen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen unter Einbeziehung der Kaufpreise Bergheimer 41 und 43 und deren Neubau liegt bei etwa 10 bis 12 Mio. €.

2. Finanzielles Angebot

In der Anlage erhalten Sie unser Kaufangebot. Zusätzlich zur geforderten Bürgschaft über 500.000,00 € erhalten Sie in der Anlage ein Schreiben der Sparkasse Heidelberg, aus welchem hervorgeht, dass eine Finanzierung durch die Sparkasse Heidelberg bereits jetzt gedeckt ist.

3. Sonstiges

3.1. Gebäude Bergheimer Straße 41 / 43

Wie aus der Konzeption zu ersehen ist, haben wir geplant, die Gebäude Bergheimer Straße 41 und 43 abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen, welche das Alte Hallenbad auch von der Nordseite her deutlicher in Szene setzen und die Zugänglichkeit wesentlich attraktiver gestalten. Durch den Abbruch der Gebäude wird eine Entmietung notwendig. Wir gehen davon aus, dass die GGH bzw. die Stadt Heidelberg uns bei der Entmietung in der Weise unterstützt, dass eine fristgerechte Fertigstellung des Komplexes möglich wird. Hier verweisen wir ausdrücklich auf die Bauverpflichtung.

3.2. Stellplatznachweis

Die über die acht durch Baulast gesicherten Stellplätze hinausgehenden, baurechtlich notwendigen Stellplätze werden von uns durch baurechtlich freie Stellplätze im Areal „Poliklinik“ und im Areal „Glockengießerei“ nachgewiesen. Ob eine Unterbauung des südlich gelegenen Platzes für eine tatsächliche Nutzung für Stellplätze notwendig ist, wird zurzeit noch geprüft.

Die Einbeziehung des südlichen Platzes ist unserer Meinung zwingend notwendig. Ob diese Flächen mitveräußert werden, oder wer die Kostentragung dieser Gestaltung trägt ist im Rahmen der Verhandlungen zu klären.

Bei Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

gez.

Klaus-Jörg Kraus

Anlagen



KONZEPTBESCHREIBUNG

- STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG
- ÖFFENTLICHE ZUGÄNGLICHKEIT
- NUTZUNGSKONZEPT
- UMGANG MIT DER DENKMALGESCHÜTZTEN SUBSTANZ

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





BERGHEIM LAGE IN DER STADT

Bergheim – Vital und urban

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 – Die Mitte

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.

Bergheim mit Anziehungskraft

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 Medienzentrums ein Ort mit großer öffentlicher Anziehungskraft an der Bergheimer Strasse

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM



STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Nord – Süd Vernetzung

Wichtig ist, nicht nur die Ost-West Achse, sondern auch konsequent die kreuzenden Nord-Süd Verbindungen zu entwickeln und zu aktivieren.

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

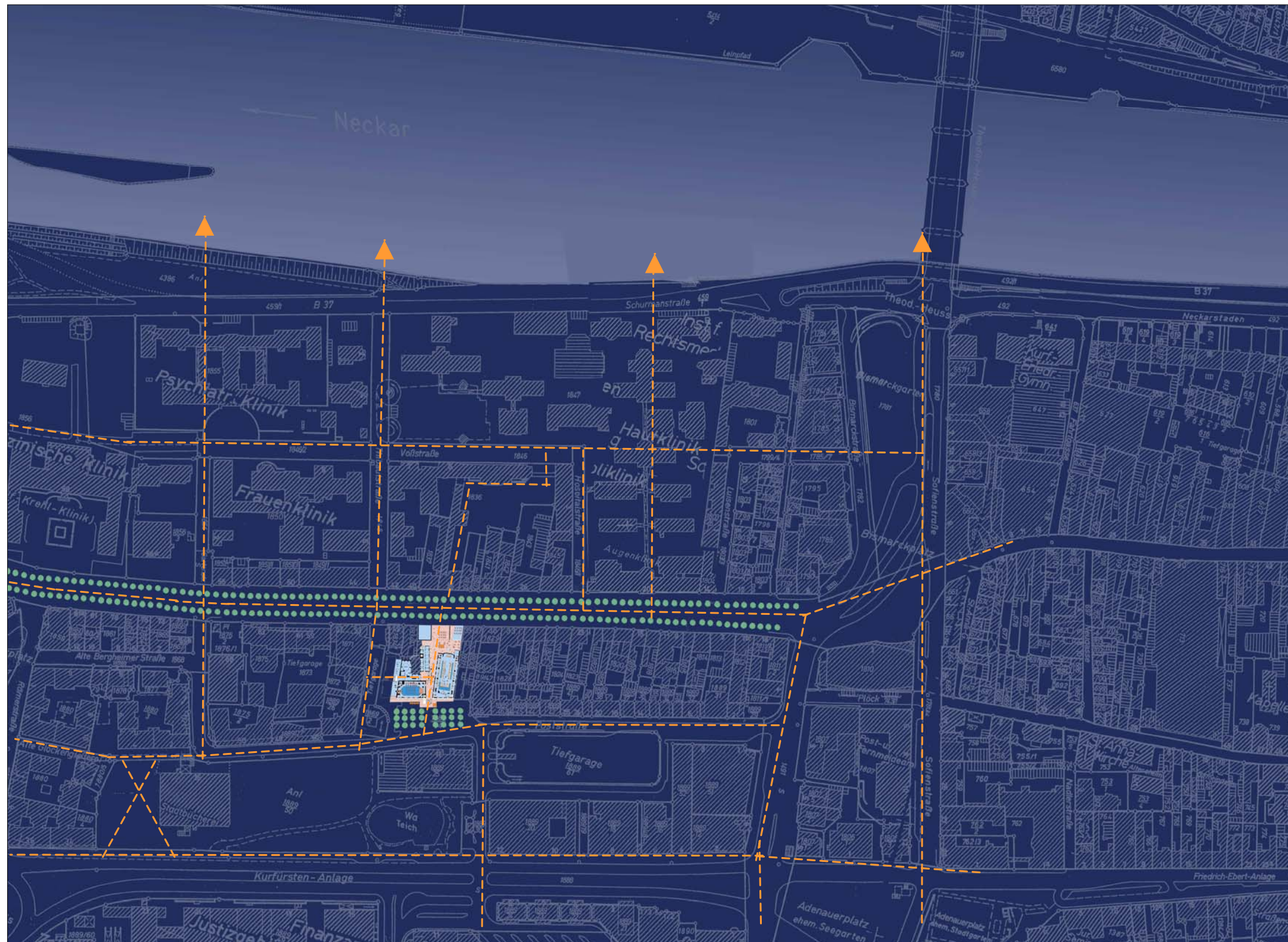
Zentraler Punkt in Bergheim

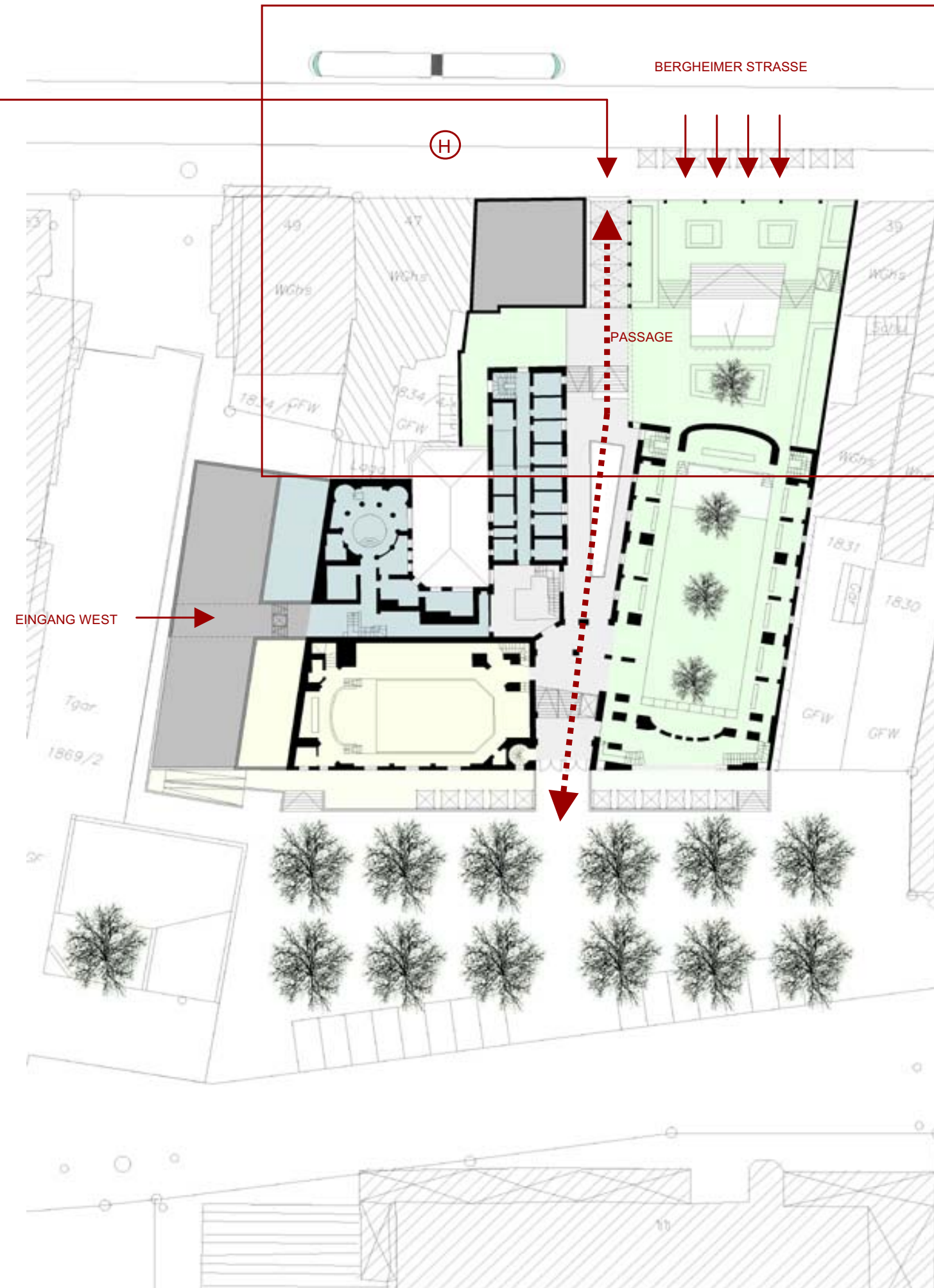
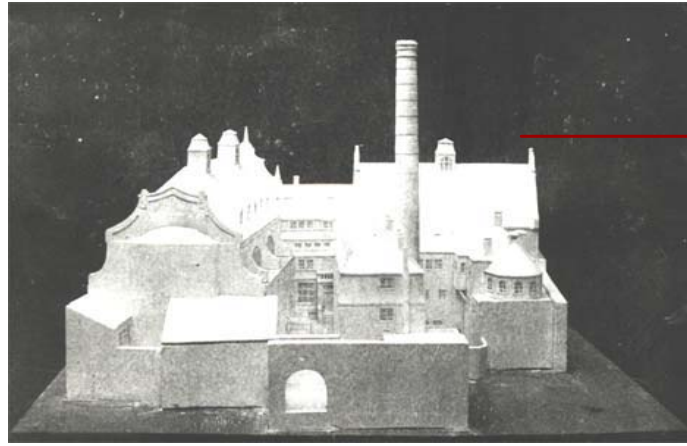
Das Alte Hallenbad als Bio Markthalle und Kulturforum schafft einen Ort für die Öffentlichkeit, einen Magneten, einen Treffpunkt, einen „offenen“ Kommunikationsort.

Das in 25 Jahren entstandene Vakuum wird zu einem elementaren Baustein und ist nicht mehr das isolierte, in zweiter Reihe gelegene Kleinod in Bergheim. Es wandelt sich vielmehr zum Katalysator, der aus sich heraus das Potenzial hat, den Stadtteil und vor allem auch dessen Vernetzungen zu entwickeln.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





ÖFFENTLICHE ZUGÄNLICHKEIT

Passage

Die Biomarkthalle wird mit dem Kulturforum zu einer attraktiven, öffentlichen Passage von der Poststrasse zur Bergheimer Strasse. Der Gestaltung der Eingänge, sowohl über den Platz von Süden, als auch von der Bergheimer Strasse kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu.

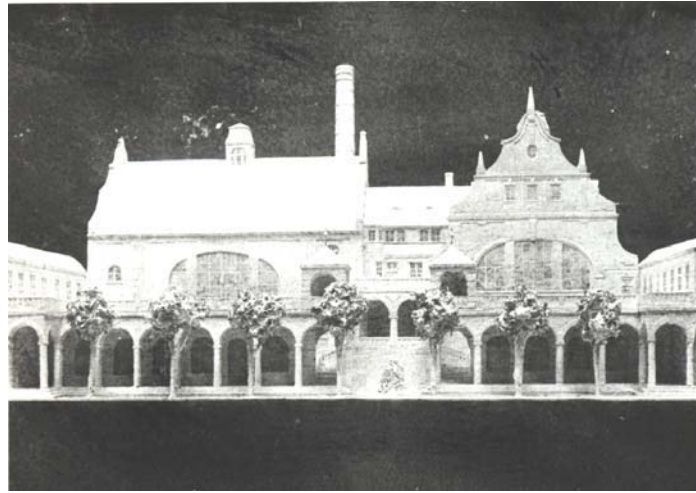
Eingang Bergheimer Strasse

Zur Bergheimer Strasse soll, zusätzlich zum Eingang durch Haus 45, über die beiden Häuser 41/43 im Erdgeschoss eine großzügige Öffnung der Markthalle hergestellt werden. Auf diese Weise wird der Blick auf die innere Giebfassade des Herrenbades, direkt von der Bergheimer Strasse frei gegeben. Es ist daran gedacht, die Gebäude 41/43 mit einer städtebaulich adäquaten Fassade neu zu gestalten.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM

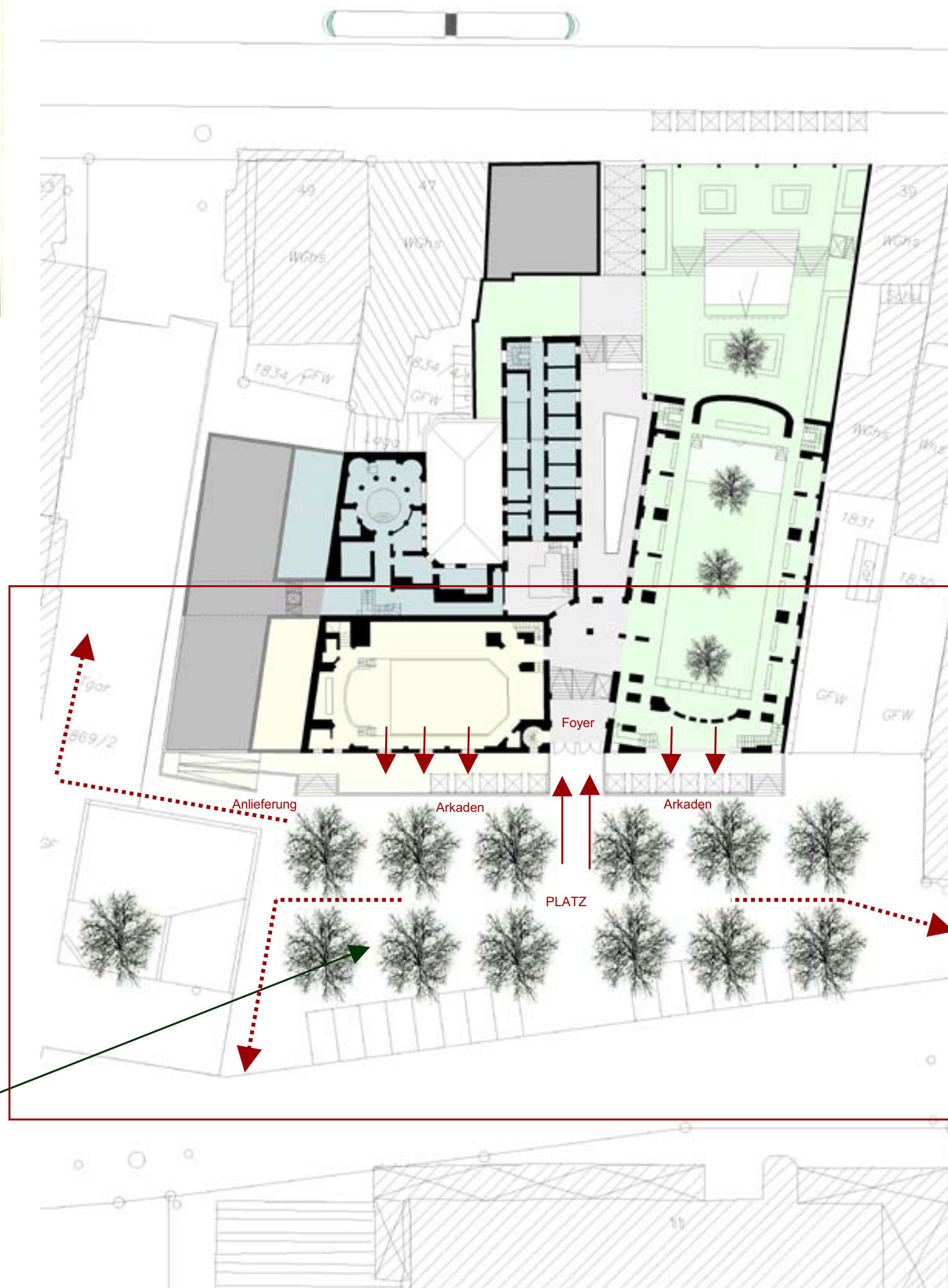




Marktplatz

Der Platz im Süden des Eingangs soll ein öffentlicher Platz mit einem hohen, städtischen Aufenthaltswert werden. Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Platz untergebracht. Die zur Strasse orientierten Stellplätze bleiben erhalten, werden aber in die Oberflächengestaltung des Platzes integriert.

Die Bestandsbäume entlang der Poststrasse sollen entfernt werden, da sie zum einen beim Bau einer Tiefgarage möglicherweise nicht zu erhalten sind, aber auch weil sie, als sehr schmale und hohe Bäume eher eine räumliche Einengung erzeugen. Es wird dagegen angestrebt, durch flächig auf dem Platz angeordnete, neuen Bäume, in der Art eines Baumdaches eine klare und großzügige räumliche Platzgestaltung herzustellen. Möglicherweise kann der Platz auch im Rahmen der Gestaltung etwas abgesenkt werden.



DER SÜDLICHE VORPLATZ

Haupteingang

Der Haupteingang von Süden wird durch eine komplett transparent verglaste Fassade zwischen den beiden Bädern inszeniert.

Das neue Foyer ist direkt, ebenerdig vom Platz aus zugänglich. Dazu wird im vorderen Teil des bestehenden Foyers die Decke herausgenommen und so ein großzügiger Raum über drei Etagen geschaffen.

Im Foyer gelangt man über einen Aufzug barrierefrei in alle Ebenen des Gebäudes. Über die Split Level Treppenanlage werden die Ebene des Kesselhauses und die Ebene von Herrenbad und Damenbad erschlossen.

Südfassade

Die Fassaden werden mit ihren Gliederungen im Putz und den historischen Fenstern erhalten, bzw. wieder hergestellt. 4 Meter tiefe Arkaden im Sockelbereich der Bäderfassaden bieten einen ebenerdigen Ausgang aus Herrenbad und Damenbad und heben den eher abweisenden, introvertierten Charakter der Südfassade auf. In den Arkaden entstehen kleine Räume, die zur Bewirtschaftung des Platzes, oder auch als Raum für feste Marktstände dienen können. So sind die Voraussetzungen für die Nutzung als öffentlicher Platz gewährleistet. Mit einer baulichen Erweiterung im Westen wird sowohl das Hallenbad-Ensemble nach Westen abgeschlossen, als auch die Südfassade des Hallenbades als Platzfassade gestärkt.

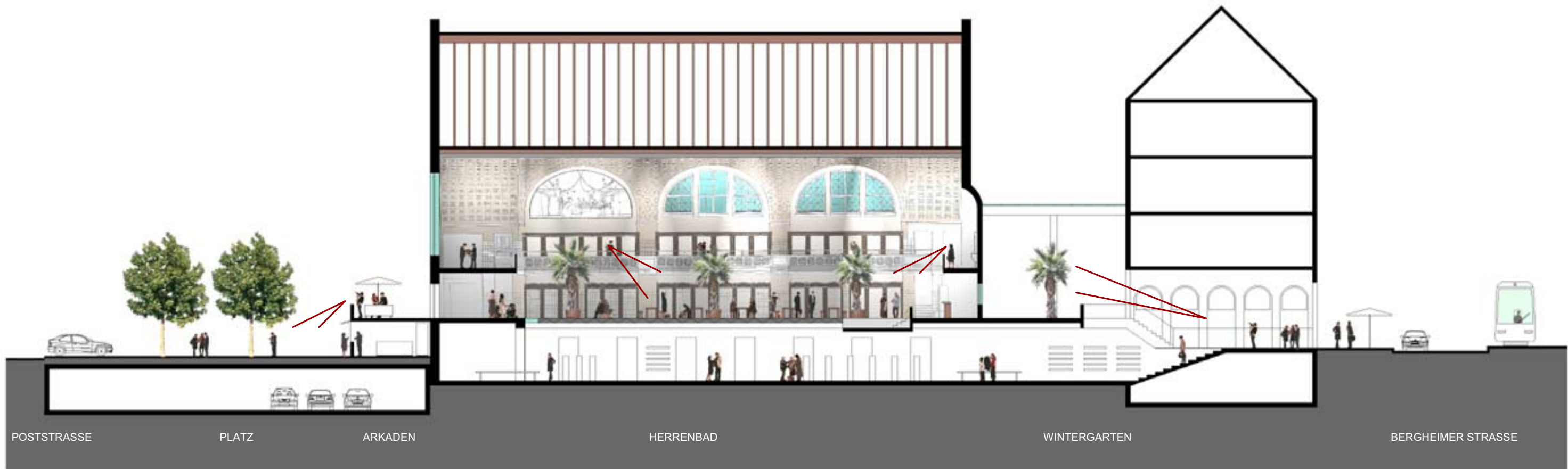
ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM



**PASSAGE
ÜBER ZWEI EBENEN**

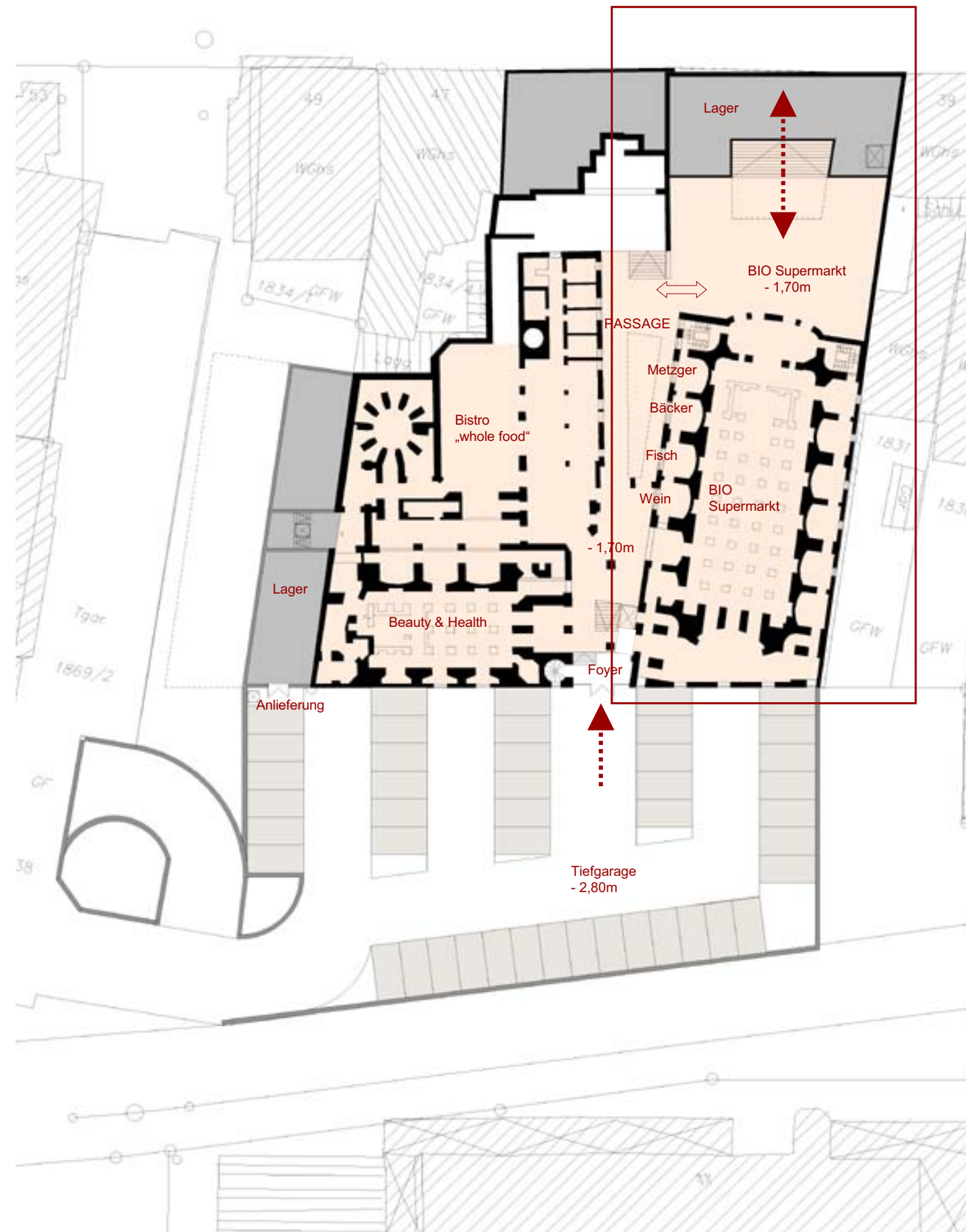
LÄNGSSCHNITT



ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 0 -1,70

BIO SUPERMARKT

Die Biomarkthalle auf der Ebene des Kesselhauses, halbgesschossig, etwa 1,70m unter Straßenniveau, wird sowohl unter den beiden Bädern, dem Kesselhaus, sowie unter dem gesamten Hof und den Häusern 41/43 /45 zu einer komplett zusammenhängenden Marktfläche ausgebaut.

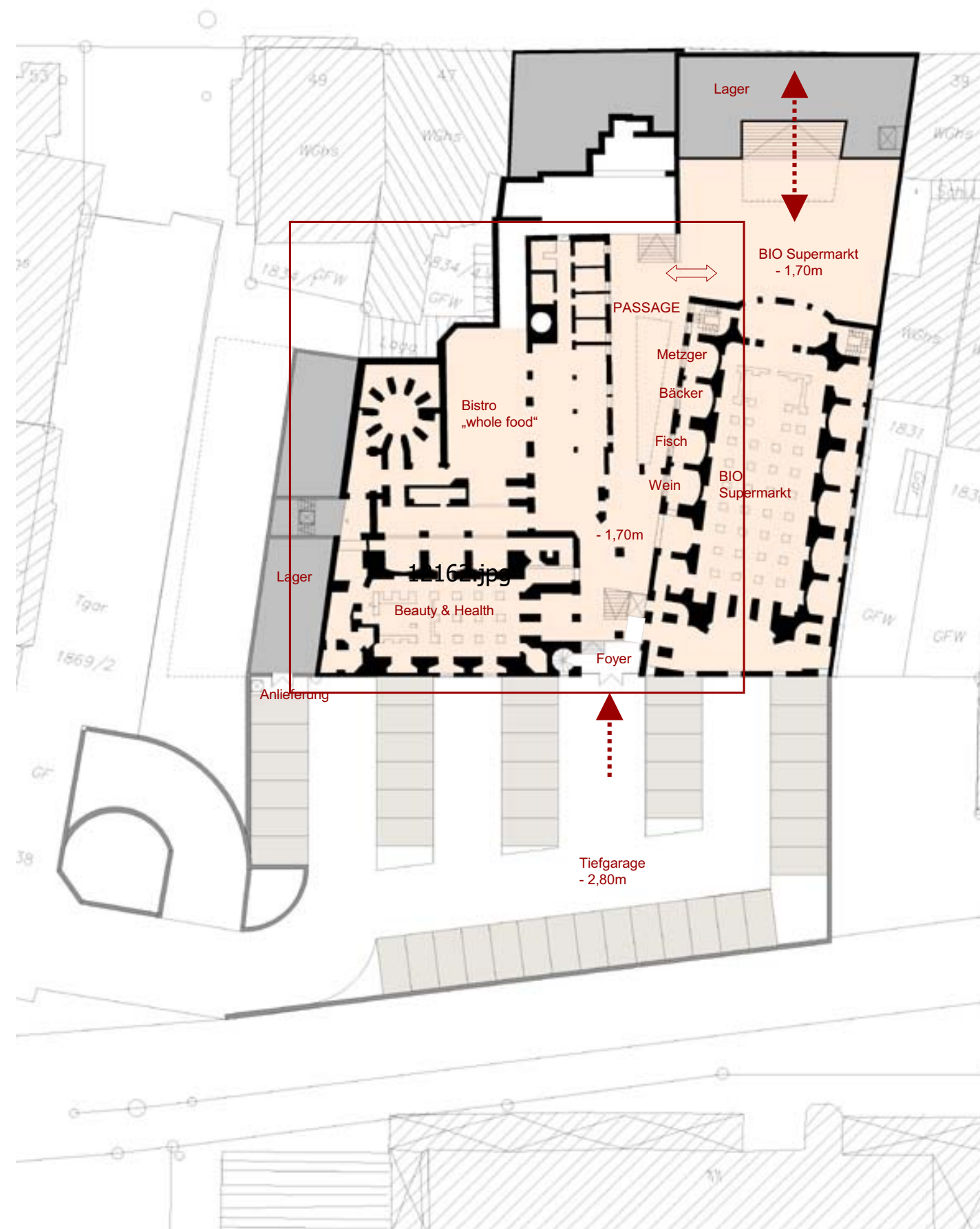
Es ergibt sich eine großzügige sehr gut nutzbare und ebenso vielfältige Einkaufslandschaft.

Es entstehen Handelsflächen z.B. für einen BIO Supermarkt, welcher sich unter dem Herrenbad bis zur Bergheimer Strasse entwickelt und fließend in die weiteren Bereiche über geht.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 0 -1,70

BIO ENVITA RESTAURANT BEAUTY & HEALTH

In den Nischen entlang der Passage befinden sich kleine Shop in Shop Flächen und im fantastischen Ambiente des Kesselhauses bietet das Envita BIO Restaurant ein „Wholefood“ Angebot. Unter dem Damenbad ergänzt eine Abteilung für Beauty and Health die Produktpalette.

Durch großzügige Treppen, die bestehenden Treppenfürhungen und gezielte Lufträume und Durchblicke werden komplexe Verbindungen zwischen den Ebenen 0 und 1 geschaffen, die dem vielfältigen Raumgefüge des Ensembles Rechnung tragen.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 1 +2,40

BIO MARKTHALLE BIO GASTRONOMIE

Die fantastischen Räume von Damenbad und Herrenbad, mit ihrer Kuppel, den Galerien, Verzierungen, Wandbildern, etc, werden genutzt, bzw. teilweise wieder hergestellt. Die Beckenkörper in beiden Bädern werden herausgenommen und durch eine bündige Ebene ersetzt, welche jedoch die Beckenform ablesbar bleiben lässt, und mit den vorhandenen Brüstungselementen, Treppen, Wasserspeiern etc. bewusst gestalterisch umgeht.

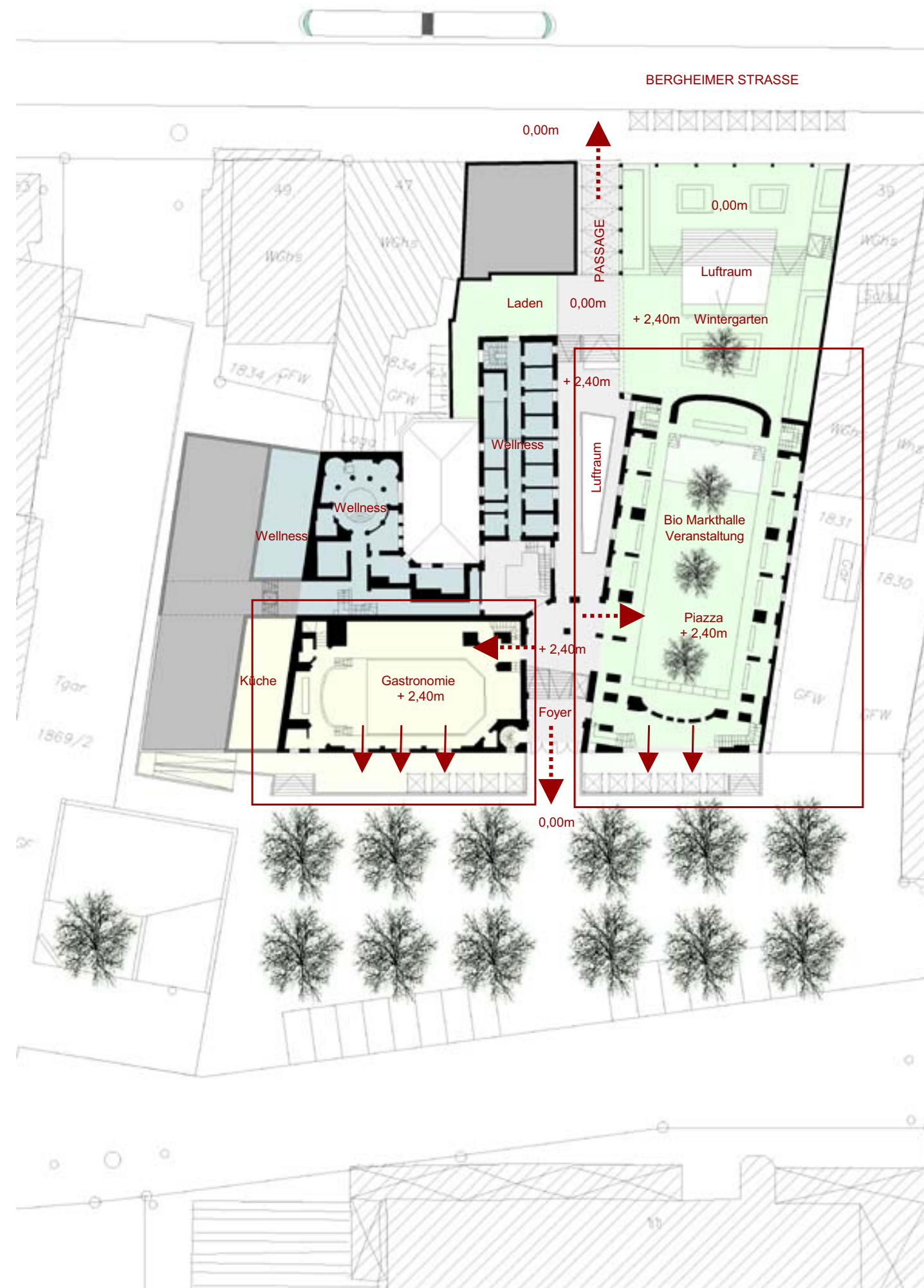
Das Damenbad ist für eine große Gastronomie vorgesehen, während man in den seitlichen Nischen des Herrenbades an Ständen kulinarische Spezialitäten in Bioqualität bekommt.

Aus beiden Bädern erreicht man zum Platz eine ebenerdige Außenterrasse mit außerordentlich hoher Aufenthaltsqualität. Nach Norden gelangt man aus dem Herrenbad in den entkernten, als Wintergarten gestalteten Innenhof.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 1 +2,40

VERANSTALTUNG KULTUR / EVENT

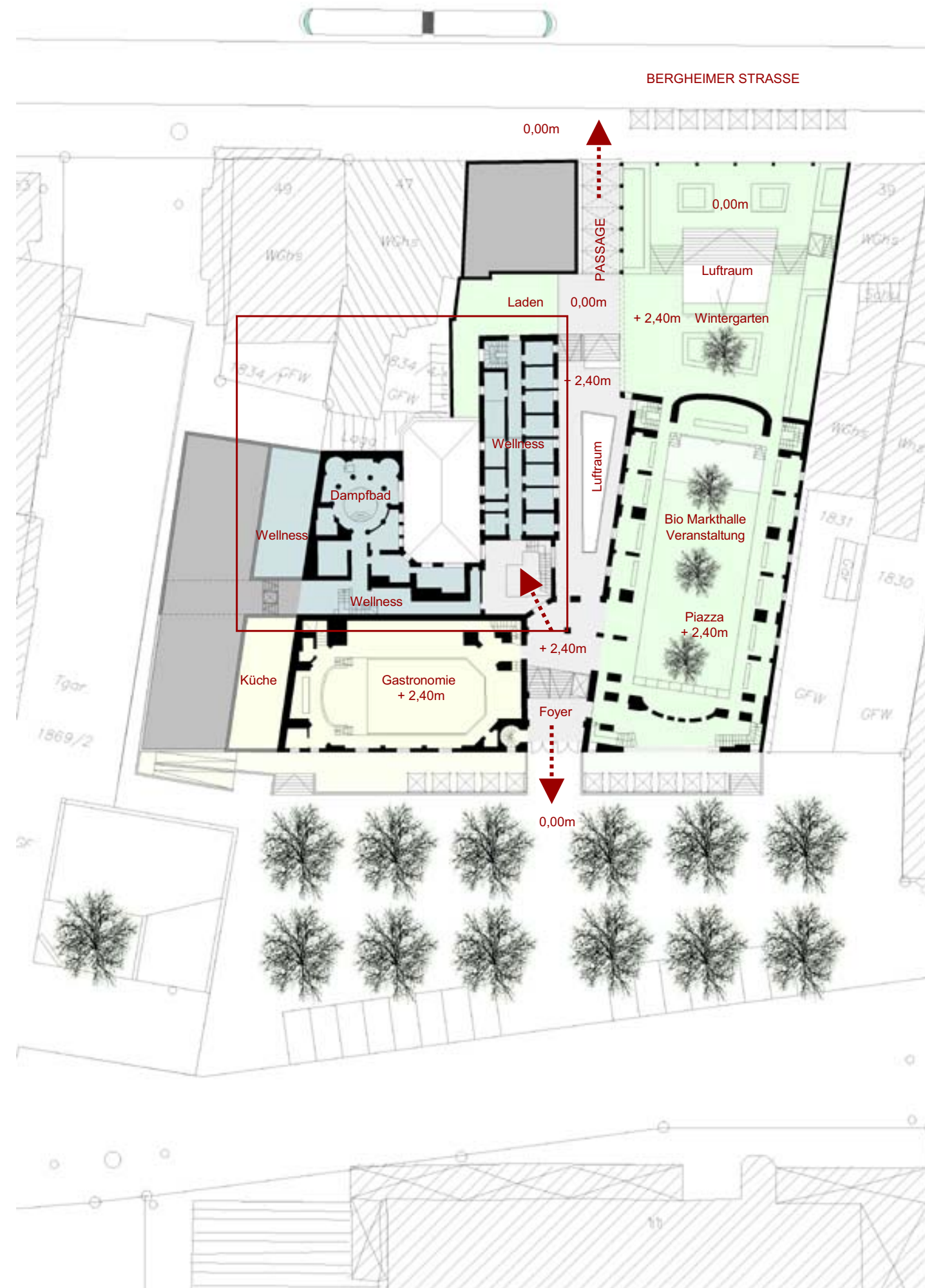
Ein Schwerpunkt, vor allem im Herrenbad liegt auf kulturellen Veranstaltungen und Events, wie Theater, Musical, Kleinkunst, Variété, Tanz, sowie Festakten oder Tagungen etc.

Veranstaltungen wie Enjoy Jazz, Ball der Vampire, Heidelberger Frühling, haben bereits ihr Interesse angemeldet.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 1 +2,40

WELLNESS ZENTRUM

In den Ebenen 1 und 2 wird im Bereich des Irisch - Römischen Dampfbades und der ehemaligen Wannenbäder ein Wellnesszentrum entstehen, welches neben vielseitigen Wellnessangeboten, Sauna, Massage, etc. auch der Irisch – Römische Badetempel selber wieder reaktiviert.

Als Betreiber steht hierfür „Sujira Massage Exklusiv“ aus Mannheim zur Verfügung.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM





NUTZUNG - EBENE 2 +6,00

KÜNSTLERFORUM

Die Zwischenräume in Ebene 2, zwischen den Bädern werden für ein Künstlerforum genutzt. Beispielsweise eine Kunstgalerie, welche die angrenzenden Galerien in den Bädern als Präsentationsflächen mit nutzt. Denkbar sind auch Räume für Medienkunst, Fernseh- oder Radiosender, etc.

Nach Süden präsentiert sich diese Nutzung durch die verglaste Foyerfassade zum Platz.

ALTES HALLENBAD-BERGHEIM

BIO MARKTHALLE
KULTURFORUM
WELLNESSZENTRUM



Stadt Heidelberg
Liegenschaftsamt

Heidelberg, den 10. Juni 2008

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession

Finanzielles Angebot

Anlage 2 zur

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Grundstück Altes Hallenbad (Flst.Nr. 1834/5),
mind. 360.000 € (netto, zzgl. MwSt):

netto 360.000,00 €
zzgl. MwSt

Umgebungsflächen auf Flst.Nr. 1888/84 (390 m²),
ohne MwSt, mind. 400 € pro m²:

400,00 € / m² für 390 m²

Vertragserfüllungsbürgschaft:
mind. 500.000 €

500.000,00 €

Das Grundstück Bergheimer Str. 45 Flst.Nr. 1834/3 wird vom Bieter von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH zu einem Festpreis von 470.000 € erworben.

Optional: Erwerb Grundstück Bergheimer Str 41,
(Flst.Nr. 1832) zu 460.000 €:

☒ ja ☐ nein
(zutreffendes bitte ankreuzen)

Optional: Erwerb Grundstück Bergheimer Str. 43,
(Flst.Nr. 1833) zu 360.000 €:

☒ ja ☐ nein
(zutreffendes bitte ankreuzen)

Heidelberg, 31.07.2008
Ort, Datum

gez.

Unterschrift



Sparkasse Heidelberg · Postfach 10 14 60 · 69004 Heidelberg

Geschäftsleitung der Firma
Kraus Immobilien GmbH
z.Hd. Herrn Hans-Jörg Kraus
der Turm / Alte Glockengießerei 9
69115 Heidelberg

UNTERNEHMENSKUNDEN

Ulrich Fletemeyer

Telefon: (06221) 511-303
Telefax: (06221) 511-476

ulrich.fletemeyer@sparkasse-heidelberg.de

30. Juli 2008 / schw

Projektentwicklung "Altes Hallenbad" in Heidelberg

Sehr geehrter Herr Kraus,

zunächst möchten wir uns für das angenehme Gespräch bedanken. Sie beabsichtigen das "Alte Hallenbad" im Rahmen der laufenden Ausschreibung von der Stadt Heidelberg zu erwerben und zu sanieren. Ihr Konzept sieht vor, dass Sie zunächst die Gebäudesubstanz instandsetzen und nach Nominierung der künftigen Betreiber die nutzungsentsprechenden Ausbauarbeiten durchführen.

Für den Erwerb der Altsubstanz und die Durchführung der Gebäudesanierung kalkulieren Sie einen Aufwand in Höhe von ca. 5,0 Mio. Euro. Entsprechend der vorhandenen freien Liquidität und Kreditlinien sowie der Auswertung Ihrer uns vorliegenden wirtschaftlichen Unterlagen, verfügen Sie aus unserer Sicht über die Möglichkeit, diesen Finanzbedarf außerhalb des Objektes "Altes Hallenbad" darzustellen.

Für die nutzerspezifischen Ausbaumaßnahmen kalkulieren Sie einen Aufwand von ca. 5,0 Mio. bis 6,0 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der dann bereits geleisteten Grundsanierung können Sie diesen Mittelbedarf durch eine Projektfinanzierung eines Kreditinstitutes unter banküblichen Rahmenbedingungen decken.

Sehr geehrter Herr Kraus, das Objekt und Ihr Konzept "Altes Hallenbad" sind uns bekannt. Mit Ihrer Unternehmensgruppe haben Sie in der Vergangenheit in Heidelberg bereits gleichwertige Projektentwicklungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Grundsätzlich würden wir Sie gerne bei der Durchführung dieser Projektentwicklung "Altes Hallenbad" begleiten.

Im Hinblick auf eine weiterhin angenehme Zusammenarbeit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

~~SPARKASSE HEIDELBERG~~

gez.
Lorenz

gez.
Käding