

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Altes Hallenbad
Verzicht auf Nassnutzung und künftige
Nutzung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Bergheim	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	25.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1.) Auf die Forderung einer Nassnutzung des Alten Hallenbades wird verzichtet.*
- 2.) Alternative Nutzungskonzepte, wie das vorgetragene Markthallenkonzept mit Eventgastronomie und ergänzenden Nutzungen (wie z.B. Wellness) sind möglich.*
- 3.) Bei der künftigen Nutzung soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Charakter des Gebäudes zumindest in wesentlichen Teilen (z.B. Herrenbad) auch künftig erhalten bleibt und das Alte Hallenbad wieder für die Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs geöffnet und zugänglich wird.*
- 4.) Eine gesonderte Entscheidung zur Vergabe des Alten Hallenbades kann auf dieser Basis erfolgen.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Plan "Konzept Altes Hallenbad"

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 Verzicht auf eine Nassnutzung wird der dafür vorgesehenen Zuschuss von 8,4 Mio. € entbehrlich.



II. Begründung:

Vorbemerkung:

Zum Thema „Altes Hallenbad“ liegen der Verwaltung Anfragen und Anträge aus dem Gemeinderat vor, insbesondere 0010/2007/AN (FWV, FDP, CDU) und 0032/2007/AN (GAL, Stadträte Weiler-Lorenz und Cofie-Nunoo).

Im Rahmen der nun folgenden Vorlage werden auch die zum Thema Altes Hallenbad gestellten Fragen berührt.

Kurzer Rückblick:

Seit der Schließung des Alten Hallenbades im Jahre 1981 gab es vielfältige Bemühungen und Planungen, das denkmalgeschützte Jugendstilbad wieder zu beleben und insbesondere einer Nassnutzung zuzuführen.

Exemplarisch seien hier nur die Namen Dr. Jürgen Schneider und Roland Ernst oder der Bavaria / Berliner Bankgesellschaft genannt, die zum Teil nicht unerhebliche Beträge in Planungen investierten.

Allerdings scheiterten alle Versuche wohl auch, weil man -zusammenfassend festgestellt- die Interessenschwerpunkte nicht primär im Erhalt und Nutzung des Alten Hallenbades setzte, sondern in der Bebauung und Nutzung der „ergänzenden“ Grundstücke (z.B. Überbauung der Tiefgarage Poststraße). Oder anders ausgedrückt: es ging eher um die Vermarktung ertragfähiger Grundstücke als den langfristig gesicherten Betrieb des Alten Hallenbades.

Im Jahr 1993 war die Stadt Heidelberg sogar nahe daran, das Bad selbst zu sanieren und wieder in eigener Regie zu betreiben. Als vorbereitende Maßnahme wurden deshalb in dieser Zeit auch alle bis dahin vorhandenen Badeinrichtung inkl. Fliesen entfernt, so dass bis heute im Grunde genommen ein Rohbauzustand vorhanden ist.

Letztendlich wurde aber dieses Vorhaben kurz vor Baubeginn wegen der hohen finanziellen Belastung gestoppt.

In den Jahren 1998 bis 2000 wurden umfangreiche Maßnahmen zur Substanzsicherung (Dächer) von der Stadt Heidelberg vorgenommen.

Auch die Verhandlungen mit der GIS –Grundinvest SÜD GmbH, die nach einem Beschluss des Gemeinderates das Bad umfangreich sanieren und dann den Betrieb sicherstellen wollte (vgl. DS 0090/2004/BV), sind letztendlich an den hohen Kosten gescheitert und dies obwohl der Gemeinderat hier einen Zuschuss von 8,4 Mio. € verbindlich zugesagt hatte.

In der Folge kam es –als bisher letzter Schritt- zu Gesprächen mit der Stadtwerke Heidelberg AG, die die Revitalisierung des Alten Hallenbades sicherstellen sollte. Die Geschäftsführung der HVV äußerte jedoch trotz erheblicher Risikenübernahme durch die Stadt Bedenken und erklärte, das Alte Hallenbad nicht zu übernehmen (vgl. DS 0105/2006/IV).

Nassnutzung:

Wie die Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigen, ist es trotz vielfältiger und intensiver Bemühungen nicht gelungen, das hohe und an sich auch erstrebenswerte Ziel der Revitalisierung als Bad zu erreichen. Die Erfahrungen belegen eindeutig, dass angesichts der enormen Sanierungs- und Investitionskosten ein Badebetrieb wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Gleichwohl nagt der Zahn der Zeit sehr stark an dem mittlerweile über 100 Jahre alten Ensemble. Bei einem weiteren Zuwarten besteht die Gefahr, dass auch alternative Nutzungen jenseits eines Bades aufgrund der immer schlechter werdenden Bausubstanz zunehmend schwieriger werden.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, von der Voraussetzung einer Nutzung als Bad abzusehen und alternative Nutzungskonzepte zuzulassen. Dadurch wird auch der für einen Nassbetrieb beschlossene Zuschussbetrag der Stadt von 8,4 Mio. € entbehrlich.

Neues Nutzungskonzept:

Herr Hans-Jörg Kraus ist mit dem Konzept einer Markthallen- und gastronomischen Nutzung an die Stadt Heidelberg herantreten. Es sieht vor, das Alte Hallenbad in seiner heutigen Kubatur zu erhalten. Bei den erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen, um den Charakter dieses einmaligen Gebäudes weitestgehend zu konservieren.

Er hat seine Überlegungen zusammen mit Herrn Jan van der Velden-Volkman vom Büro SSV-Architekten entwickelt.

Zur planerischen Darstellung wird auf Anlage 1 verwiesen.

Zusammenfassend erläutert Herr Kraus seine Vorstellungen von einem „Neuen Hallenbad“:

Bei seiner Konzeption war ihm immer wieder wichtig zu betonen, dass es sich um ein offenes Konzept in doppelter Hinsicht handelt. Offen für die Heidelberger Bevölkerung und offen für die Konzepte potentieller Nutzer.

Entscheidend dabei ist, dass es sich um ein Generationen übergreifendes Konzept handelt. Dies bedeutet, dass man eine Nutzung im „Neuen Hallenbad“ sowohl für junge Leute reizvoll als auch Besuche für die älteren Bewohner Heidelbergs wünschenswert machen will.

Im Herrenbad ist eine Nutzung in Form einer Markthalle vorgesehen, so dass dort das Einkaufen durch Verkaufsstände und auch eine gastronomische Nutzung zum Event wird. Ziel ist es, einer breiten Öffentlichkeit auf dieser Basis das besondere Ambiente des Alten Hallenbades wieder zum Erlebnis werden zu lassen.

Im Frauenbad ist Eventgastronomie vorgesehen. Hier stellt Herr Kraus sich Nutzungen wie Palazzo in Mannheim, Kulturevents oder von Firmen oder Privatpersonen organisierte Veranstaltungen vor. Auch Aufführungen des Unterwegstheaters kann er sich hier gut vorstellen.

Für die restlichen Flächen bestehen Überlegungen, die hinsichtlich ihrer Umsetzung und Marktfähigkeit noch einer intensiveren Betrachtung bedürfen:

Im Bereich des irisch-römischen Badetempels ist Wellness angedacht, im ehemaligen Wannenbäder-Trakt Büro- oder sonstige Nutzung.

Die restlichen Flächen im vorhandenen Gebäude sollen bzw. können die dargestellten Hauptnutzungen ergänzen.

Zur Verwirklichung seines Konzeptes werden in geringem Umfang ergänzende Flächen westlich und südlich des Alten Hallenbades benötigt.

Westlich angrenzend ist ein unterkellertes, 1-geschossiger Anbau auf einer Fläche von ca. 240 m² vorgesehen. Hier sollen die Küche für die Eventgastronomie des Frauenbades, ein Nebeneingang mit Anlieferung und Zugang zum Lagerraum im Keller sowie Sanitär- und Umkleieräume für den angestrebten Wellness-Bereich untergebracht werden.

Südlich ist im Wesentlichen ein Vorbereich mit Haupteingang vorgesehen. Über die gesamte Länge des bestehenden Gebäudes soll ein ca. 3 m breiter Streifen verlaufen, dessen Gestaltung (Weg oder Grünanlage) noch offen ist. Damit soll verhindert werden, dass Fahrzeuge wie seither üblich bis an die Mauern des Alten Hallenbades heranfahren. Durch einen gewissen Abstand wird die Wirkung des Gebäudes verstärkt.

Herr Kraus betont, dass es sich hierbei um ein Konzept handelt, das aus seiner Sicht markt- und zukunftsfähig ist, insbesondere die vorgesehenen Neuorientierungen im Männer- und Frauenbad (Markthalle und Gastronomie).

Für die weiteren Nutzungen ist ein gewisser Gestaltungsspielraum erforderlich. Deshalb ist eine abschließende, verbindliche Festlegung für diese Bereiche nicht möglich. Das Konzept stellt hier vielmehr einen flexiblen Rahmen dar, der auch genügend Spielraum für ggf. erforderliche Modifizierungen lässt.

Beurteilung:

Die Vergangenheit hat –wie dargelegt- gezeigt, dass man nach alternativen Nutzungen suchen muss, soll das Alte Hallenbad wieder genutzt werden. Dabei soll und muss aber gewährleistet werden, dass der öffentliche Charakter des Gebäudes auch künftig erhalten bleibt und die Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs wieder in das Alte Hallenbad gehen können.

Das von Herrn Kraus vorgelegte Nutzungskonzept Markthalle mit Eventgastronomie mit den angestrebten Ergänzungen erscheint substantiiert genug, um wirtschaftlich auch längerfristig tragbar zu sein, ist aber auch offen für Änderungen und Anpassungen. Dabei ist verständlich, dass es Spielräume geben muss, die marktfähige Anpassungen ermöglichen.

Herr Kraus hat noch keine verlässlichen Zahlen über die erforderlichen Investitionskosten, die sich jedoch auch bei einer überwiegenden „Trocken-Nutzung“ im Bereich von mehreren Millionen Euro bewegen werden. Überschlägig geht er von ca. 6 Mio. € aus, davon ca. 2-3 Mio. € zur Sicherung der Substanz und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit (geschätzte Kosten für die Gewölbe-Sanierungen liegen bei ca. 1 Mio. €).

Durch die Flexibilität des Nutzungskonzeptes lässt sich das wirtschaftliche Risiko, das diese Investition mit sich bringt, sicherlich reduzieren.

Entscheidung:

Das flexible Konzept, das im Wesentlichen eine Markthalle (Herrenbad) mit Erlebnisgastronomie (Frauenbad) vorsieht, ergänzt um beispielsweise Wellness, wird begrüßt.

Eine gesonderte Entscheidung zur Vergabe des Alten Hallenbades kann –vorbehaltlich der noch zu erteilenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere des Denkmalschutzes- auf dieser Basis erfolgen.

Bei der künftigen Nutzung soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Charakter des Gebäudes zumindest in wesentlichen Teilen (z.B. Herrenbad) auch künftig erhalten bleibt und das Alte Hallenbad wieder für die Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs geöffnet und zugänglich wird.

Unterwegstheater:

Mit Herrn Fauser wurde in der Zwischenzeit ein Mietvertrag abgeschlossen. Die wesentlichen Inhalte sind:

- unentgeltliche Nutzung des Frauen- und Männerbades
- Mietdauer bis 31.10.2007, Räumung bis spätestens 10.11.2007
- Einem künftigen Investor ist jederzeit der Zutritt zum Alten Hallenbad zu ermöglichen (z.B. für vorbereitende Untersuchungen); Störungen des Theaterbetriebes sollen dabei vermieden werden.

Wir bitten um Ihre Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg