

# Jetzt beginnt der letzte Akt im Drama ums Alte Hallenbad

Gestern war Bewerbungsschluss für potenzielle Käufer und ihre Konzepte – Es gibt Kritik an der sechswöchigen Ausschreibung – RNZ stellt drei Konzepte vor

mün/hob. 26 Jahre ist es her, dass ein Heidelberger im Alten Hallenbad wirklich gebadet hat. Dann kam die Schließung aus Sicherheitsgründen. Seither sind alle Versuche, einen Investor für eine Badsanierung zu finden, gescheitert – noch nicht einmal die Stadtwerke wollten dieses Risiko eingehen. So ist es logisch, dass der Gemeinderat die Tür zu neuen Nutzungsmöglichkeiten geöffnet hat.

Eigentlich wollte Oberbürgermeister Eckart Würzner Ende April mit dem Ende der „Nassnutzung“ auch gleich den Verkauf an den Investor Hans-Jörg Kraus durchsetzen, ohne öffentliche Ausschreibung. Der Gemeinderat aber zog die Notbremse und heraus kam folgender Kompromiss: Es gibt eine öffentliche Ausschreibung, Mindestgebot ist 508 000 Euro, wichtig ist aber das Nutzungskonzept der Bewerber, das bis zum 15. Juni samt Kaufgebot eingegangen sein muss. Denn Würzner will noch Ende Juli den Verkauf des Alten Hallenbads über die Bühne bringen.

Fachleute halten sechs Wochen für ein ausgereiftes und seriöses Konzept für reichlich kurz – zumal Kraus schon seit zwei Jahren an seinem Markthallenkonzept feilt. Fikret Kiliç und sein Planer Thomas Schlachter fürchten, dass sie in der Kürze der Zeit nicht sämtliche Fragen komplett beantwortet könnten. Nils Herbstrieth und Bernhard Fauser haben erst seit zwei Wochen einen Investor, wie sie sagen. Da seien einige Bereiche noch in Bewegung.

Die RNZ stellt heute die drei ihr bekannten Konzepte für die Zukunft des Alten Hallenbades vor. Diskutieren Sie im www.rnz-blog.de, was sie davon halten.



Ein Dreiviertel-Jahrhundert wurde hier gebadet. Seit 26 Jahren ist es damit vorbei. Was wird aus dem Jugendstilgebäude in der Mitte von Bergheim? Foto: Hentschel

## Eine Markthalle mit Kultur

Der Vater der Markthallenidee gibt sich auf einmal zugeknöpft



Hans-Jörg Kraus (l.) und Architekt Jan Volkmann arbeiten seit zwei Jahren am Markthallenkonzept. Foto: Welker

> **Wer will es kaufen?** Hans-Jörg Kraus als Privatmann.

> **Was soll ins Alte Hallenbad reinkommen?** Kraus gilt als Erfinder des Markthallenkonzepts, das vor neun Monaten der jetzige OB Eckart Würzner im OB-Wahlkampf lancierte. Später erweiterte Kraus sein Markthallenkonzept um Eventgastronomie und Kultur – „und vieles mehr“, was wie er gestern sagte, Näheres wolle er nicht verraten. Kraus befürchtet, dass eine Veröffentlichung dieser konkretisierten Pläne zu diesem Zeitpunkt für ihn schädlich sein könnte, weil seine Konkurrenten sein Konzept plagieren könnten. Erst am Montag, wenn absolut niemand mehr eine Bewerbung abgeben kann, will er sich detaillierter äußern. Das verwundert, denn bisher war Kraus immer sehr offensiv mit seinen Plänen umgegangen – was vermuten lässt, dass er am Montag eine Bombe platzen lässt. Er ließ sich in Sachen Kultur nur entlocken, dass im Rahmen der Eventgastronomie Künstler auftreten könnten. Außerdem gäbe es in sei-

nem Konzept „weitere Auftrittsmöglichkeiten und Ausstellungsflächen“.

> **Was soll ins Herrenbad?** Eine Markthalle, das Becken soll überdeckelt werden. Die genaue Anzahl der Stände kann Kraus noch nicht sagen. Idealerweise gibt es hier frisches Obst, Gemüse und Fleisch – alles im gehobenen Bereich, schwebt es Kraus vor. Die Markthalle soll so gestaltet werden, dass sie auch noch weitere Nutzungen zulässt.

> **Was soll ins Damenbad?** Hier soll die Eventgastronomie rein – mit „fließendem Übergang“ zur Markthalle (Herrenbad).

> **Wie soll der Durchgang zur Bergheimer Straße gestaltet werden?** Er soll wieder geöffnet und umgestaltet werden, die Häuser zur Bergheimer Straße sollen mit einbezogen werden – „unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung als Wohnhäuser“, so Kraus.

> **Welche potenziellen Untermieter gibt es schon?** „Es gibt viele potenzielle Untermieter für alle angedachten Nutzungen“, sagt Kraus, will aber keine Namen nen-

nen. „Wir haben einen professionellen Partner für die Markthalle; für das gastronomische Konzept haben wir einen Heidelberger Betreiber.“ Für die weiteren Nutzungen gäbe es auch Interessenten. Für den angedachten Wellnessbereich wurden noch keine Gespräche aufgenommen, das soll noch folgen.

> **Was für ein Gastronomiekonzept ist vorgesehen?** Das Gastronomiekonzept zieht sich durchs komplette Alte Hallenbad und ist nicht nur aufs Damenbad beschränkt, auch wenn hier die Eventgastronomie angesiedelt ist: Man soll in alle Winkel des Gebäudes mit gastronomischen Angeboten gelockt werden.

> **Wie hoch ist das Gebot?** 508 000 Euro.

> **Wie viel Geld wird investiert?** Nach momentanen Stand denkt Kraus an ein Gesamtvolumen von sechs Millionen Euro: drei Millionen für die Hülle und drei Millionen für den Ausbau im Inneren.

> **Wie soll der Betrag finanziert werden?** Die Finanzierung der Hülle will Kraus durch „freie Mittel und freie Sicherhei-

ten“ aufbringen. Mit dieser Konstruktion ist die Hüllensanierung bereits gesichert, der Innenausbau richtet sich nach den späteren Mietern – und wird auch dann über diese finanziert. Für Kraus hat dieser Finanzierungsmodus den Vorteil, dass das Geld jetzt bereit steht, er sofort anfangen kann, ohne erst mit einer Bank über Kredite verhandeln zu müssen.

> **Was qualifiziert ihn für dieses Projekt?** Kraus kann auf Referenzprojekte in Heidelberg verweisen, zumal er sich als Bauinvestor begreift, der nur im Stadtgebiet tätig ist. Er verweist auf die denkmalgerechte Sanierung im Altklinikum (Samariterhaus) und auf das Heinstein-Werk an der A 656. Dafür bekam er den Bauherrenpreis des Landes Baden-Württemberg für den Umgang mit denkmalgeschützten Immobilien. Kraus habe, so findet er, damit bewiesen, wie man aus einer heruntergekommenen Industriearbeitende florierendes Büro- und Geschäftshaus machen kann – mit einem „nahezu idealen Mietermix“, wie Kraus stolz betont. hō

## „Kultur kann man nie genug haben“

Wird das alte Hallenbad ein Ort für zeitgenössische Kunst?



Nils Herbstrieth (l.) und Bernhard Fauser haben für ihr Kulturkonzept die Unterstützung eines Investors gefunden. Foto: Kresin

> **Wer will es kaufen?** Ein Investor, der sich erst dem Gemeinderat, dann der Öffentlichkeit vorstellt. Laut Bernhard Fauser vom Unterwegstheater ist der Investor seit zwei Generationen in der Region verwurzelt, versteht etwas vom Immobiliengeschäft, was aber nicht sein Hauptgeschäft sein soll.

> **Was soll ins Alte Hallenbad reinkommen?** Mit Fausers „Metropool“-Konzept soll aus dem Alten Hallenbad ein „Produktionszentrum für zeitgenössische Kunst“ werden. Freischaffende Künstler bekommen Raum, um disziplinübergreifende Projekte und Koproduktionen zu verwirklichen. „Vom Visuellen ausgehend“ (Fauser) liegen die Schwerpunkte bei Tanz, Medien, Musik und Architektur.

> **Was soll in Damen- und Herrenbad kommen?** Beide Bäder werden die Hauptveranstaltungsräume, in den gleichzeitig oder abwechselnd Kunstprojekte sind. Sie können auch untervermietet werden, z.B. für Festivals, Betriebe und Firmen, oder auch Vereine oder Stadtteilgruppen.

> **Was soll in den anderen Bereich kommen?** Im Erdgeschossbereich von Dampfbad, Wannenbäder und Warteraum wird die DAI-Sprachschule „Owls“ einziehen; im Obergeschoss ist Platz für Büros. Im ehemaligen Kesselhaus könnte auf gut 250 Quadratmeter der DAI-Kindergarten einziehen. Wegen der kurzfristigen Planung sei in diesem Areal aber noch viel Bewegung (siehe Gastronomie).

> **Wie soll der Durchgang zur Bergheimer Straße gestaltet werden?** Das hängt für den Investor von den Durchgangsrechten ab, so der Architekt Nils Herbstrieth. Ziel ist auf jeden Fall ein Eingang zur Bergheimer Straße zu schaffen – aber auch einen neuen Westeingang.

> **Welche potenziellen Untermieter haben Sie?** Hauptmieter wäre das Unterwegstheater von Fauser und Jai Gonzales, dazu noch das Deutsch-Amerikanische Institut (DAI) mit seiner Sprachschule „Owls“ und eventuell dem englischsprachigen DAI-Kindergarten. 60 Prozent der Fläche sind für Kultur, 20 Pro-

zent für den DAI-Bereich Bildung und 20 Prozent zur weiteren Vermietung.

> **Was für ein Gastronomiekonzept ist vorgesehen?** „Ist Gastronomie im großen Stil überhaupt notwendig?“, fragt Fauser. Er findet, dass es in der näheren Umgebung in Bergheim schon ein breites und gutes Gastro-Angebot gibt. In seinem Konzept soll es allenfalls eine veranstaltungsbegleitende Gastronomie geben. Falls doch Gastronomie kommen soll, dann im Kesselhaus.

> **Wie hoch ist das Gebot?** Der Investor will laut Fauser 508 000 Euro zahlen.

> **Wie viel Geld wird investiert?** Vier Millionen Euro mindestens sollen in einer „ersten Sanierungsphase“ (Herbstrieth) ins Alte Hallenbad gesteckt werden – die genaue Summe hängt von den Details ab, die bislang noch nicht bekannt sind. Ziel ist aber, den ursprünglichen Badcharakter zu erhalten. Ob der Speicher ausgebaut werden könne, sei noch vollkommen unklar, so Herbstrieth. Auch wisse man bis heute nicht, wie es mit den Parkplät-

zen vor dem Alten Hallenbad aussehe.

> **Wie soll der Betrag finanziert werden?** Durch den Investor, der nach 25 Jahren sein Geld plus Zinsen wieder durch die Miete eingenommen haben will. Eine Gewinnorientierung habe der Investor nicht, so Fauser. Damit der Investor nach 25 Jahren wieder „Null auf Null“ aus dem Projekt kommt, betrage die Jahresmiete 200 000 Euro. Das zu Beginn offen angelegte gemeinnützige „Open Source“-Projekt fand nicht genug potenzielle Teilhaber, die Anteile kaufen wollten. Der Investor ist vor zwei Wochen eingestiegen.

> **Was qualifiziert sie für dieses Projekt?** Laut Fauser gibt es mit dem Investor die Aufgabentrennung Sanierung/Finanzierung und Kultur: „Jeder macht das, wovon er etwas versteht.“ Der Investor sei ein erfahrener Geschäftsmann, das Unterwegstheater und das DAI sind in der Kulturszene tief verwurzelt. Man schaffe Raum für produzierende Künstler und „Kultur kann man nie genug haben“, ist Fauser überzeugt. mün

## Nassnutzung light und Bauchtanz

Das Konzept von Fikret Kiliç: Wellness und Erlebnisrestaurant



Fikret Kiliç (r.) aus Neckarelz ist der dritte Bewerber für das Hallenbad, hier mit seinem Bauingenieur Thomas Schlachter. Foto: Kresin

> **Wer will es kaufen?** Fikret Kiliç aus Neckarelz.

> **Was soll ins Alte Hallenbad reinkommen?** Für das Erdgeschoss plant Kiliç mit seinem Bauingenieur Thomas Schlachter eine Art Erlebnisgastronomie. Im Untergeschoss soll das alte Römerbad erhalten und saniert werden. Außerdem ist dort im Bereich der ehemaligen Wannenbäder ein großer Wellnessbereich mit Hamam (türkischem Dampfbad), Sauna, anderen Dampfbädern und Massageräumen vorgesehen. Der Gast soll in diesem „Wellnesstempel“, wie Kiliç ihn nennt, zum Beispiel mit Bürstenmassagen und leichter Kost verwöhnt werden. Im Obergeschoss sind Verwaltungsräume und möglicherweise auch Vereinsräume vorgesehen. Im Bereich zwischen dem Herren- und Damenbad wird eine Küche eingerichtet. Der Wintergarten soll restauriert und wieder als solcher genutzt werden. An der Architektur des Alten Hallenbads wollen Kiliç und Schlachter nichts verändern.

> **Was soll ins Herrenbad?** Geplant ist ein Konzept, das wohl am ehesten mit „Erlebnisgastronomie“ beschrieben werden kann. In dem öffentlich zugänglichen Restaurant mit internationaler Küche sollen 200 bis 400 Gäste Platz finden. Auf einer Bühne, aber auch zwischen den Tischen sollen verschiedene Aufführungen stattfinden. Kiliç denkt hier vor allem an Bauchtanz, kann sich aber auch Live-Musik oder Theater-Einlagen vorstellen. „Das ist ein Lokal, in das man mit der ganzen Familie gehen kann und einfach nur Spaß hat“, meint der Investor.

> **Was soll ins Damenbad?** Hier entsteht die „Business Class“ des Restaurants. Das Damenbad kann von Firmen gemietet werden. Geschäftsleute können hier alternativ aber auch einzelne Tische reservieren. Das kulinarische Angebot und die Aufführungen können auf gehobenerem Niveau nach den Vorstellungen der Kunden gestaltet werden, verspricht Kiliç. Bei den Auftritten sollen die Kunden auf Wunsch mit einbezogen werden.

Denkbar seien zum Beispiel Krönungszeremonien für Geburtstagskinder.

> **Wie soll der Durchgang zur Bergheimer Straße gestaltet werden?** Über diesen Punkt haben sich Kiliç und Schlachter noch keine richtigen Gedanken gemacht. Kiliç meint aber, dass er am Charakter des Eingangs nichts verändern will, er soll aber „fürstlich“ sein.

> **Welche potenziellen Untermieter gibt es schon?** Für den „Wellnesstempel“ stünden bereits fünf mögliche Betreiber parat, sagt Kiliç. Namen will er noch keine nennen. Das Restaurant will er selbst übernehmen.

> **Was für ein Gastronomiekonzept ist vorgesehen?** Erlebnisgastronomie mit Bauchtanz und anderen Events, s.o.

> **Wie hoch ist das Gebot?** Von dem Neckarelzer gibt es „nur“ das Mindestgebot in Höhe von 508 000 Euro, das die Stadt vorgegeben hat. Kiliç: „Wir werden nicht höher pokern.“

> **Wie viel Geld wird investiert?** Bauingenieur und Investor rechnen mit fünf Mil-

lionen Euro an Umbau- und Renovierungskosten. „Wir können die Kosten niedrig halten, da wir die Architektur so lassen, wie sie ist.“ Hinzu kommt noch die Ausstattung für die Gastronomie.

> **Wie soll der Betrag finanziert werden?** Der Wellnessbereich wird von einem Partner finanziert. Die Sanierung bezahlt Kiliç aus seinen anderen Firmen und über einen Bankkredit. Er sucht für die „Business Class“ seines Restaurants auch mögliche Sponsoren und denkt dabei an Unternehmen, die später das ehemalige Damenbad häufiger für Firmenveranstaltungen nutzen wollen. Natürlich seien auch Spenden willkommen – von Heidelbergern, die wenigstens eine kleine Nassnutzung für das Hallenbad wollen.

> **Was qualifiziert ihn für dieses Projekt?** Kiliç hat mit Wellness und Gastronomie bisher noch keine Erfahrungen. Als Inhaber eines Estrich-Unternehmens, eines Frisörsalons, einer Rohrreinigungsfirma und einer Bautrocknungsfirma habe er aber viel Geschäftserfahrung. hō