



Stadtbad Halle (Saale)

Nutzungskonzept

Dieses Nutzungskonzept wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Zahlenwerte beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und auf eigener Recherche. Prognosen sind als hypothetische Annahmen zu verstehen. Sie können sich in Abhängigkeit von grundsätzlichen, nicht oder nur bedingt beeinflussbaren Variablen wie der möglichen Veränderung wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen auf die zu untersuchenden Gegebenheiten auswirken und in der Folge eine neue Einschätzung der Situation nach sich ziehen. Hinweise auf Gesetzgebung, Rechtsprechungen, DIN/EN-Normen und Richtlinien und daraus möglicherweise resultierende betriebliche Konsequenzen haben empfehlenden Charakter.

© Alle Rechte bei: Bäder Halle GmbH
Bornknechtstraße 5
06108 Halle (Saale)

Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung, Weitergabe (auch in Teilen des Dokuments) bedürfen sowohl der Genehmigung der Verfasser als auch der Bäder Halle GmbH.

Stand: Stadtratsbeschlussvorlage 02.11.2020, geändert am
18.02.2021/11.03.2021/18.03.2021/08.04.2021/25.05.21/21.07.2021

Stadtbad Halle (Saale)

Nutzungskonzept
Zusammenfassung (Management Summary)

In einem gemeinsamen Prozess, getragen von der Stadt Halle (Saale), der Bäder Halle GmbH und dem Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V., wurden in den vergangenen Wochen und Monaten die Bedarfe und Interessen potentieller Nutzergruppen für das Stadtbad (StBH) abgefragt und in einem Nutzungskonzept so gebündelt, dass das historische Erbe des Stadtbaus in die Gegenwart und Zukunft überführt werden kann: Nach der Generalsanierung soll das StBH ein Gesundheitszentrum im Herzen der Saale-Stadt werden, in dem sich der Charme der Vergangenheit und modernste Anwendungsbereiche zu einem Gesamtkonzept vereinigen.

Vorgesehen ist eine Generalsanierung sämtlicher Gebäudeteile mit weitgehender Erhaltung ihrer originalen Funktionen, Kubaturen, Materialien und Oberflächen. Wo Funktionalitäten nicht mehr zeitgemäß sind und nicht mehr nachgefragt werden – etwa bei den Wannens- und Brausebädern – sollen die Raumstruktur dieser Gebäudeteile erhalten bleiben und die Räume einer sinnvollen und möglichst wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Generalsanierung ist ein Gesundheitszentrum, das den ursprünglichen Geist des StBH in die Gegenwart und Zukunft fortführt. Dabei gilt es, Anforderungen an die Barrierefreiheit und Sicherheit ebenso zu berücksichtigen wie der Wunsch nach einer energetischen Optimierung des Gebäudes. Nicht zuletzt ist es ein legitimes Interesse der Bäder Halle GmbH, durch zusätzliche Einnahmen aus der Nutzung derzeit leerstehender Räume den Zuschussbedarf für den Betrieb des Stadtbades nach Möglichkeit zu senken. Die nachfolgenden Nutzungsoptionen orientieren sich am Denkmalpflegerischen Bindungsplan:

Gebäudetrakt	Hort raus		hingezukommen
	Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3
1. UG südlicher Seitenflügel	zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc.	Personalräume, Lageräume Stadtbad Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	zentrale Erschließung mit Kasse, Shop, Wartezone, Schuhwechsel, Garderobe, Gruppenumkleiden, Senioren-, Behinderten-Umkleiden sowie Duschen und WCs, Föhne, optional Friseur, Übergang/Zuwegung zu Potentialflächen im externen Bereich/Quartier für Gastronomie, Grundschule und Therapiezentrum
1. UG nördlicher Seitenflügel	zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc.	Personalräume, Lageräume Stadtbad Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
1. UG Kopfbau	Gesundheitsdienstleister (Physiotherapie, Ergotherapie, Medizinische Trainingstherapie)	Yoga Mio (Yoga- und Tango) Culture Academy e.V. (Yoga, Fitness, Capoeira) Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
EG Männerhalle	Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinsschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinsschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinsschwimmen Kurse
EG Frauenhalle	Öffentlicher Badebetrieb Vereinsschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Vereinsschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Vereinsschwimmen Kurse
EG südlicher Seitenflügel	Wing Tsun e.V.	Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	Medizinische Behandlungen nass/trocken, Therapie – auch durch separaten Zugang erreichbar (Abrechnung Krankenkassen), Physio, Entspannung, Gesundheitsbäder, Soleanwendungen, Getränkebar/Bistro
EG nördlicher Seitenflügel	Personalräume, Lageräume Stadtbad Verwaltungsräume BHG	Physiotherapeutische Praxis oder Facharztpraxis Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
EG Kopfbau	Physiotherapeutische Praxis Facharztpraxis	Personalräume, Lageräume Stadtbad, Verwaltungsräume BHG Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	

Gebäudetrakt	Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3
1. OG Männerhalle (Galerie)	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden
1. OG Frauenhalle (Galerie)	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Nutzung auch für Sauna- und Ruhebereiche
1. OG südlicher Seitenflügel	Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad (=hist. Sauna)	Umkleiden Irish-Römisches Dampfbad (Sauna)	Irish-Römisches Dampfbad (Sauna) inkl. Ergänzungsangebote im Bereich Therapie (ggf. über Kooperationspartner), Ruhebereiche, Getränkebar, ohne separate Umkleiden
1. OG nördlicher Seitenflügel	Umkleiden Irish-Römisches Dampfbad (Sauna)	Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad (Sauna)	
1. OG Kopfbau	Schwitzräume, Erlebnisdu-schen, Tauchbecken	Schwitzräume, Erlebnisdu-schen, Tauchbecken	
2. OG Männerhalle	ggf. Gruppenumkleiden	ggf. Gruppenumkleiden	Irish-Römisches Dampfbad (Sauna) inkl. Ergänzungsangebote, ggf. mit Dachterrasse, Gradierwerk, Floating, div. Gesundheitsangebote und Ruhebereiche
2. OG südlicher Seitenflügel	zus. Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad	zus. Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad	
Direktorenhaus			Personalräume, Verwaltung Bäder Halle GmbH
Turm			Licht/Klang/Entspannung für kleine Gruppen und Individualanwendungen

Die Nutzungsoption 2 geht von einer Erschließung des Gebäudes nach dem Konzept des Architekten Jost aus, in den Nutzungsoptionen 1 und 3 wird von dem historischen Vorbild abgewichen.

Ein sich räumlich, organisatorisch und betriebswirtschaftlich ergänzender Betrieb von Schwimmbad, Irish-Römischem Dampfbad, geeigneten medizinischen Anwendungen und Dienstleistungsangeboten stellt den reibungslosen und effektiven Betrieb des Stadtbads sicher und ist nachhaltig.

Für eine mögliche Nutzung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes (wie in Option 3 dargestellt) zu einem späteren Zeitpunkt und unter einer anderen Förderkulisse prüft die Verwaltung die Rückführung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes, das integraler Bestandteil des historischen Gebäudeensembles Stadtbad ist.

Zur Finanzierung der Generalsanierung, für die ein Investitionsbedarf von ca. 26,8 Mio. EUR ermittelt wurde, sollen Fördermittel der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt sowie Stadtbaumittel und Eigenmittel eingesetzt werden:

Geldgeber	Anteil Finanzierung
Fördermittel Bundesrepublik Deutschland	13.397.000 €
Fördermittel Land Sachsen-Anhalt	6.000.000 €
Stadtbaumittel	3.000.000 €
Eigenmittel	4.397.390 €
GESAMT	26.794.390 €

Aus der Nutzungsoption 2 und den vermietbaren Flächen ergibt sich folgendes Potential für die Finanzierung von Eigenmitteln:

	Flächen und Erlöse
zur Verfügung stehende Gesamflächen in m ²	
- UG 1	1.697 m ²
- EG	1.947 m ²
- 1. OG	1.360 m ²
- 2. OG	362 m ²
gesamt	5.364 m ²
davon belegt durch das Stadtbad in seiner eigentlichen Funktion:	
- UG 1 (Technik)	1.335 m ²
- EG (Foyer, Männerhalle, Frauenhalle, Personal- und Funktionsräume)	1.521 m ²
- 1. OG (Galerien Männerhalle, Frauenhalle, Irisch-Römisches Dampfbad)	1.356 m ²
- 2. OG (zus. Ruheraum Irisch-Römisches Dampfbad)	362 m ²
gesamt	4.577 m ²
zur Vermietung verbleibende Fläche	788 m ²
Erzielbare Mieteinnahmen/Jahr bei 7,60 €/m ² /Monat bei Vollvermietung	71.856 €
abzgl. nicht umlegbare Overheadkosten 8%	- 5.749 €
Ertragserwartung aus Vermietung	66.107 €
Max. aus den Mieteinnahmen finanzierbare Investitionssumme bei 3 % AfA und 1,5 % Verzinsung des eingesetzten Kapitals	1.469.044 €

Bei der Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Flächen lassen sich aus den nach Abzug des Bedarfs für den Betrieb des Stadtbades verbleibenden ca. 788 m² an vermietbaren Nebenflächen im Stadtbad ca. 66.000 € per anno an Mieteinnahmen erzielen. Der aus der Vermarktung der Flächen darstellbare Finanzierungsanteil liegt bei einer eher niedrig angesetzten durchschnittlichen AfA und einer geringen Verzinsung des eingesetzten Kapitals maximal bei 1,47 Mio. €. Erfolgt die Erschließung des Stadtbads zukünftig über das 1. UG, ändert sich der vermietbare Flächenanteil und die refinanzierbare Investitionssumme entsprechend.

Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass die erzielten Mieteinnahmen eigentlich zur Reduzierung des jährlichen operativen Defizits benötigt werden. Wie auch die Beispiele der sanierten Stadtbäder in Gotha und Zwickau zeigen, die ein jährliches Betriebskostendefizit der Bäderbetriebe von ca. 1,1 Mio. € in Gotha bzw. 1,9 Mio. € (inklusive eines Sporthallenbads und eines Freibads) in Zwickau verursachen, ist der Betrieb eines historischen Stadtbads nicht kostendeckend möglich. Daher muss sich die Bäder Halle GmbH auch nach einer Generalsanierung des historischen Stadtbads darauf einstellen, dass der Kernbetrieb – die beiden Schwimmhallen und das Irisch-Römische Dampfbad – dauerhaft zuschussbedürftig bleiben werden.

Eine Generalsanierung und umfassende Nutzung des StBH muss daher auch unter Aspekten der Stadt- und Quartiersentwicklung gesehen werden. Die sich daraus ergebenden Synergie-Potentiale für das direkte Umfeld des Stadtbads reichen über das eigentliche Nutzungskonzept hinaus. Perspektiven ergeben sich hieraus nicht nur für die benachbarte Jugendherberge und den geplanten Grundschulneubau, sondern auch für derzeit noch leerstehende angrenzende Immobilien (z.B. ehemaliges Hotel „Weltfrieden“) und Baulücken. Das Nutzungskonzept für das Stadtbad Halle (Saale) dient daher in einem ersten Schritt der Sicherung des historischen Bestands und einer Wiederbelebung der Anlage unter Berücksichtigung gegenwärtiger und künftiger Bedürfnisse von deren Nutzerinnen und Nutzern. Gleichzeitig wird es im besten Fall zu einer „Initialzündung“ für die weitere Entwicklung des Stadtgebiets zwischen der Großen Steinstraße und dem Stadtpark.

0. Management Summary	03
1. Vorwort	09
2. Ausgangssituation	10
2.1. Das historische Stadtbad in Halle (Saale)	10
2.2. Sanierungsvorhaben	13
2.3. Finanzierungskonzept und Zeitplan	14
3. Status quo	16
3.1. Gebäude: Raumangebot, Zustand und derzeitige Nutzungen	16
3.2. Direktes Umfeld	21
3.3. Betrieb	23
4. Prämissen für das Nutzungskonzept	24
4.1. Vorgaben des Denkmalschutzes	24
4.2. Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen aufgrund baulicher Gegebenheiten	27
4.3. Chancen und Risiken aufgrund konzeptioneller Vorgaben	29
4.4. Energie und Verkehr	31
5. Bedarfsermittlung	35
5.1. Makro- und Mikrostandort	35
5.2. Markterkundung	39
5.3. Bedarfsmeldungen aus den Sitzungen des „Runden Tisches“	47
6. Nutzungskonzept	48
6.1. Männerhalle	50
6.2. Frauenhalle	52
6.3. Irisch-Römisches Dampfbad	53
6.4. Nebenräume Erdgeschoss	55
6.5. Nebenräume 1. Untergeschoss	56
6.6. Nebenräume 2. Obergeschoss	58
6.7. Zusammenfassung des Nutzungskonzepts als Gesundheitszentrum	59
7. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	61
8. Perspektive: Das Stadtbad als Ankerimmobilie für die Quartiersentwicklung	64
9. Anhang	66
Protokolle Runder Tisch 2020	66
10. Vorentwurfsstudie zur Nutzungsoption 3 (Büro für kreative Stadtentwicklung, Sanierung und Denkmalpflege, Stand Juli 2020)	95

VERZEICHNIS DER VERWENDETEN ABKÜRZUNGEN

Zur Vereinfachung werden in diesem Nutzungskonzept folgende Abkürzungen verwendet:

BHG	=	Bäder Halle GmbH
DBP	=	Denkmalpflegerischer Bindungsplan
FB	=	Fachbereich
FVZ	=	Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V.
GB	=	Geschäftsbereich
LDA	=	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
SSB	=	Stadtsportbund Halle (Saale)
StBH	=	Stadtbad Halle (Saale)
SWH	=	Stadtwerke Halle (Saale)

In diesem Konzept wird z. B. die Bezeichnung „Schwimmer“ verallgemeinernd für die Gesamtheit der Schwimmerinnen und Schwimmer aller Geschlechter (f/m/d) verwendet. Dieses Vorgehen folgt dem allgemeinen Sprachgebrauch und dient lediglich einer Verbesserung des Leseflusses. Es soll keine Bevorzugung oder Diskriminierung eines bestimmten Geschlechts darstellen.

1. VORWORT

Dieses Nutzungskonzept ist ein wichtiger Baustein, um die Generalsanierung des historischen Stadtbads in Halle (Saale) voranzubringen. In einem in dieser Konstellation außergewöhnlichen vereinten Kraftakt der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Sachsen-Anhalt, der Stadt Halle (Saale) und der Stadtwerke Halle GmbH, vertreten durch die Bäder Halle GmbH, soll die Finanzierung dieses Vorhabens gesichert werden, um so ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung nicht nur dauerhaft zu erhalten, sondern wieder in allen Räumen mit Leben zu erfüllen.

In einem gemeinsamen Prozess, getragen von der Stadt Halle (Saale), der Bäder Halle GmbH und dem Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V., wurden in den vergangenen Wochen und Monaten die Bedarfe und Interessen potentieller Nutzergruppen für das Stadtbad abgefragt und in diesem Konzept so gebündelt, dass das historische Erbe des Stadtbads in die Gegenwart und Zukunft überführt werden kann: Was heute als „Public Health“ bezeichnet wird, ist im Grunde eine Idee des 19. Jahrhunderts. Und das Stadtbad in Halle (Saale) ist eines der in seinem historischen Bestand am besten erhaltenen (Bau-)Denkmäler, die diesen Geist widerspiegeln. Nach der Generalsanierung soll es ein Gesundheitszentrum im Herzen der Saale-Stadt werden, in dem sich der Charme der Vergangenheit und modernste Anwendungsbereiche zu einem Gesamtkonzept vereinigen, das ein wirkliches Alleinstellungspotential in sich trägt und das Stadtbad über die Grenzen der Stadt hinaus zu einem Anziehungspunkt macht.

An dieser Stelle sei ein herzlicher Dank ausgesprochen an alle Personen und Institutionen, die diesen Prozess begleitet und mit ihren Wünschen und Ideen bereichert haben. In mehreren Sitzungen des „Runden Tisches“ (die im Anhang zu diesem Nutzungskonzept dokumentiert sind) wurden die verschiedenen Interessen potentieller Nutzergruppen ausgelotet und hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und einer möglichst optimalen, synergetischen Kombination von Angeboten im neuen/alten Stadtbad bewertet. An diesem Prozess beteiligt waren Fachbehörden wie das Landesamt für Denkmalpflege, die Geschäftsbereiche und Fachabteilungen der Stadtverwaltung von Halle (Saale) und der Stadtwerke Halle GmbH, Vertreter des Fördervereins Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V., Vereine und Verbände, Schulen, Kitas, potentielle Mieter und Experten für Stadtentwicklung und die Betreiber anderer historischer Stadtbäder, die uns an ihren Erfahrungen teilhaben ließen. Dieses breitgefächerte Know-how und auch die Erwartungshorizonte der genannten „Stakeholder“ sind in das vorliegende Nutzungskonzept eingeflossen.

Das Stadtbad Halle (Saale) hat bewegte Zeiten hinter sich. Es ist nun der Moment gekommen, um ein neues Kapitel in seiner Geschichte zu beginnen...

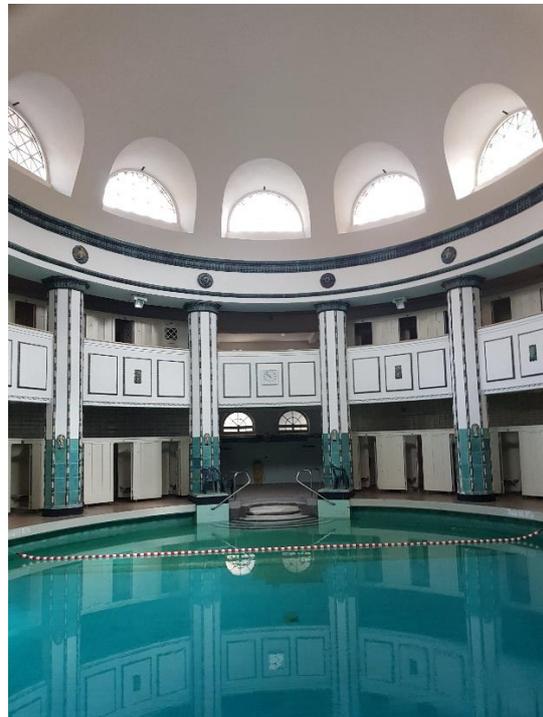
*Annette Waldenburger,
Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH*

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Das historische Stadtbad in Halle (Saale)

Das historische Stadtbad (StBH) in der Schimmelstraße in Halle (Saale) wurde 1913 bis 1915 nach Plänen von Wilhelm Jost errichtet und im Februar 1916 eingeweiht. In seiner ursprünglichen Funktion eines öffentlichen Bades ist das Stadtbad bis in die Gegenwart in Betrieb. Allerdings werden derzeit nur noch die Frauen-Schwimmhalle und die Männer-Schwimmhalle für Schul- und Vereinssport und für Individualgäste genutzt. Die Wannen- und Brausebäder sowie ein römisch-irischer Schwitzbereich wurden einerseits mangels Nachfrage, andererseits wegen des hohen Sanierungsbedarfs stillgelegt. Betrieben wird das Stadtbad von der Bäder Halle GmbH im Auftrag der Stadt Halle (Saale).

Abb.1: „Kopfbau“ und Frauenhalle im Stadtbad Halle (Saale)



Das Bauwerk steht unter Denkmalschutz. Mit Unterstützung der Wüstenrot-Stiftung wurden von 1994 bis 1997 erste Sanierungsmaßnahmen (Fassade) durchgeführt, weitere von der Stadt Halle finanzierte Teilsanierungen folgten. 2014 konnte die zwischenzeitlich geschlossene Frauenhalle nach einer statischen Sicherung des Dachs wieder in Betrieb genommen werden.

Der Entwurf des damaligen Stadtbaumeisters Wilhelm Jost, der auch Planer der Kuranlagen im hessischen Bad Nauheim war, folgt dem damals gängigen Bädertypus, der eine Aufteilung in eine Männer- und eine Frauenhalle vorsah (z.B. auch Stadtbad Neukölln, Volksbad Nürnberg u.a.). Wannen- und Brausebäder und ein Irisch-Römisches Dampfbad ergänzen die Angebotspalette, die einem Konzept des 19. Jahrhunderts folgt. Im Zuge der Industrialisierung und des Bevölkerungswachstums in den Städten (als Folge der Landflucht und der Entstehung neuer Arbeitsplätze) entwickelte sich ein neues Bewusstsein für die hygienisch oft prekäre Situation in den verdichteten Siedlungsgebieten. Die

wenigsten (Miets-)Häuser verfügten über Brause- bzw. Wannenbäder in den Wohnungen. 1842 wurde in Liverpool eine erste Wasch- und Badeanstalt für Arbeiter eröffnet, 13 Jahre später wurde in Hamburg das erste so genannte „Volksbad“ in Deutschland in Betrieb genommen. Neben den Wannen- und Brausebädern in diesen Einrichtungen wurden auch Schwimmhallen errichtet, die der sportlichen Betätigung (...der Männer, nicht zuletzt unter dem Aspekt der Wehrrüchtigung) dienten.

Das StBH zeichnet sich gegenüber anderen Volks- bzw. Stadtbädern in Deutschland dadurch aus, dass noch sehr viel originale Bausubstanz und Ausstattung erhalten sind. Dies betrifft neben dem Bauschmuck (Bauplastik im Eingangsbereich, figürliche Relieffliesen im Foyer und in der Frauenhalle) vor allem die Umkleidekabinen im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss der beiden Schwimmhallen, die Schwitzräume im römisch-irischen Dampfbad und die historische kuppelförmige Rabitzdecke¹ in der Frauenhalle. Nicht erhalten blieben die Rabitzdecke in der Männerhalle, die Ausstattung der Wannen- und Brausebäder sowie die Figur eines männlichen Turmspringers, die ursprünglich den Wasserturm des Stadtbades krönte.

Stilistisch wird das StBH der sogenannten Reformarchitektur zugeordnet, einem Übergangsstil vom Historismus zur Architektur der Neuen Sachlichkeit. Während vor allem Elemente der Bauplastik noch Jugendstilmerkmale aufweisen und die Rustizierung der Fassade im „Kopfbau“ typisch für historistische Zitate früherer Baustile ist, deutet die kubisch-reduzierte, leicht zur Monumentalität neigende Gestaltung der Baukörper bereits in Richtung Moderne, die im Bäderbau durch Anlagen wie das Stadtbad Mitte „James Simon“ und das Stadtbad Schöneberg „Hans Rosenthal“ in Berlin repräsentiert werden.

Abb.2: Stadtbad Berlin Mitte „James Simon“



© Berliner Bäder-Betriebe AÖR

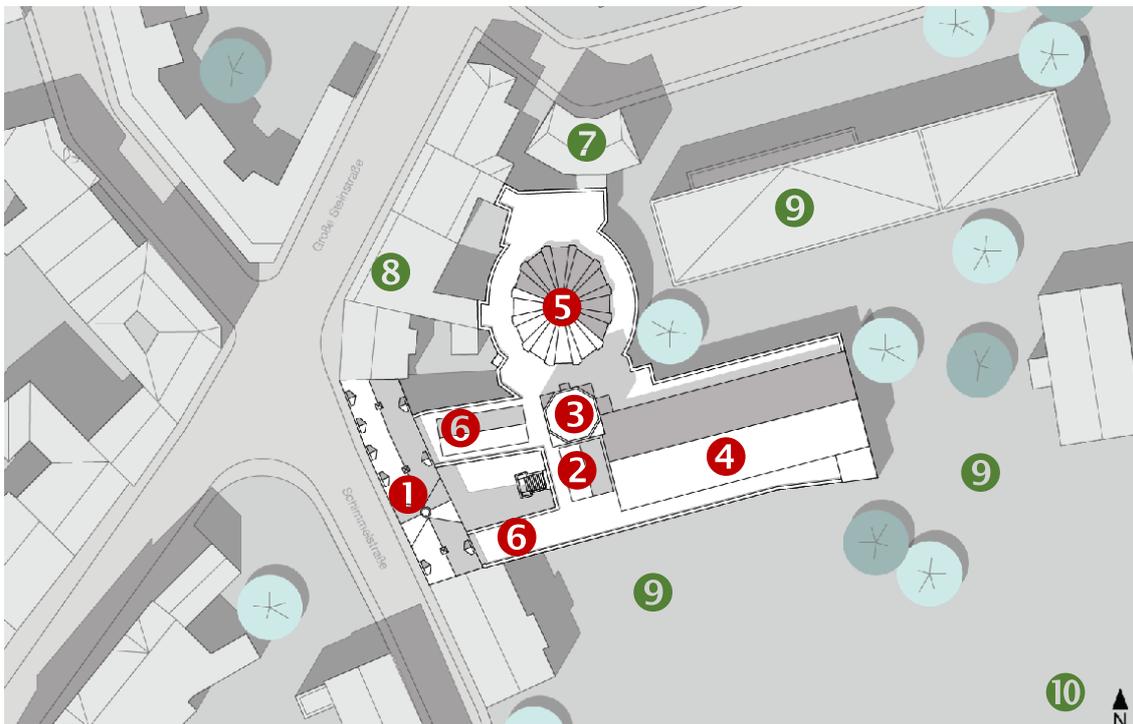
Das bauliche Ensemble ist unterteilt in den zweigeschossigen Kopfbau an der Schimmelstraße (zzgl. Untergeschoss), die zentrale Eingangshalle mit Treppenhaus, die Männerhalle, die Frauenhalle sowie zwei Seitenflügel, die den Kopfbau und die Eingangshalle miteinander verbinden und so einen Innenhof schaffen. In diesen Gebäudeteilen waren

¹ Rabitzdecken sind nach ihrem Erfinder Carl Rabitz benannte Drahtputzdecken, bei denen Putzmörtel auf eine tragende Unterkonstruktion aus Metallgittern aufgebracht wurden.

die Wannen- und Brausebäder, die Schwitzräume und Teile der Umkleiden untergebracht. Über den kleinen Hof gelangt man zum Hintergebäude, welches den eigentlichen Zugang zum Stadtbad darstellt. Dieser erfolgt über eine Treppe und führt in das historische Foyer mit Kassenbereich. Vom Foyer geht der Gast in die Frauenhalle mit ihrem ovalen Becken und die Männerhalle mit einem rechteckigen Becken. Die historischen Umkleiden befinden sich in den beiden Schwimmhallen jeweils auf der Galerieebene und in der Frauenhalle zusätzlich auf der Badeebene.

Zwei breite Treppenanlagen führen von der Eingangshalle in die beiden Obergeschosse des nördlichen Seitenflügels und in das OG der Frauenhalle.

Abb.3: Übersicht der einzelnen Baukörper und der umgebenden Gebäude



© BAUCONZEPT Ingenieure + Architekten

- ❶ Kopfbau
- ❷ Foyer mit Kassenbereich
- ❸ Turmbau und Zugang zu den Treppenhäusern
- ❹ Männerhalle
- ❺ Frauenhalle
- ❻ Seitenflügel
- ❼ ehemaliges Direktorenhaus
- ❽ ehemaliges Hotel Weltfrieden
- ❾ Jugendherberge mit Außenbereichen
- ❿ geplanter Standort für eine neue Grundschule (mit Hort)

2.2. Sanierungsvorhaben

Mit Fördermitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt soll eine Generalsanierung des Stadtbads Halle (Saale) erfolgen. Diese hat zum Ziel, das Gebäude denkmalschutzgerecht instand zu setzen, dessen Erhaltung dauerhaft zu sichern und die Räume in eine objektgerechte und wirtschaftliche Nutzung zu überführen. Insgesamt sollen ca. 26,8 Mio. € in die Sanierung investiert werden. Das gesamte Objekt soll nach Möglichkeit als „Gesundheitsbad“ ausgerichtet und zukünftig betrieben werden.

Es ist vorgesehen, mit der Entwurfsplanung in der ersten Jahreshälfte 2021 zu beginnen (um diese auch den Fördermittelanträgen beifügen zu können). Die Ausschreibung der Gewerke und nach Möglichkeit auch der Baubeginn sollen ebenfalls in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen. Grundlage der Entwurfsplanung soll vorliegendes Nutzungskonzept sein, welches von der Bäder Halle GmbH beauftragt wurde. Um die Wünsche und Ideen der unterschiedlichen „Stakeholder“ (Interessengruppen) bei dieser Konzeption berücksichtigen zu können, wurde mit Unterstützung des Fördervereins Zukunft Stadtbad Halle e.V. ein „Runder Tisch“ einberufen. Die Ergebnisse der Beratungen flossen in das Nutzungskonzept ein, ebenso ein Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2020 zu den diskutierten Nutzungsoptionen.

Vorgesehen ist eine Generalsanierung sämtlicher Gebäudeteile des StBH mit – sofern möglich – weitgehender Erhaltung ihrer originalen Funktionen, Kubaturen, Materialien und Oberflächen. Auch die historischen Bauweisen sollten so weit möglich rekonstruiert werden, etwa die historische Rabitzdecke in der Männerhalle. Nachträglich vorgenommene Veränderungen sollen in den architekturhistorisch relevanten Gebäudeteilen nach Möglichkeit wieder revidiert werden und die Räume in ihren originalen Zustand versetzt werden – dies betrifft etwa die subtile Lichtführung, mit der das Tageslicht im StBH optimal ausgenutzt werden sollte.

Wo Funktionalitäten nicht mehr zeitgemäß sind und auch künftig nicht mehr nachgefragt werden – etwa bei den Wannen- und Brausebädern – soll die Raumstruktur dieser Gebäudeteile nach Möglichkeit erhalten bleiben und die Räume gleichzeitig einer sinnvollen und auch möglichst wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Generalsanierung soll es sein, nicht ein „Museum der Badekultur“ zu schaffen, sondern ein lebendiges Gesundheitszentrum, das den Geist und die Intention der Gründergeneration des StBH in die Gegenwart und Zukunft fortführt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll zudem die Möglichkeit einer Integration des derzeit noch anderweitig genutzten Direktorenhauses/Dienstwohnungsgebäudes geprüft werden. Hier könnten zum Beispiel die erforderlichen Personalräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbads eingerichtet werden und die Verwaltung der Bäder Halle GmbH Platz finden.

Grundsätzlich gilt es, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, eine behutsame Modernisierung des StBH vorzunehmen, bei welcher die Anforderungen an die Barrierefreiheit und Sicherheit (Brandschutz etc.) ebenso berücksichtigt werden wie der Wunsch nach einer deutlichen energetischen Optimierung des Gebäudes. Nicht zuletzt muss es ein legitimes Interesse der Bäder Halle GmbH sein, den jährlichen Zuschussbedarf für den Betrieb des Stadtbades nach der erfolgreichen Sanierung nicht weiter zu erhöhen, sondern nach Möglichkeit zu senken.

2.3. Finanzierungskonzept und Zeitplan

Zur Finanzierung der Generalsanierung, für die ein Investitionsbedarf von ca. 26,8 Mio. € ermittelt wurde, sollen Fördermittel der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt sowie Eigenmittel der Stadt Halle (Saale) eingesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) forderte die Stadtverwaltung am 25. 09. 2013 einstimmig auf, ein tragfähiges Konzept zur langfristigen Sicherstellung des öffentlichen Schwimmens wie des Schwimmunterrichtes im Stadtbad durch die Bäder Halle GmbH erstellen zu lassen. In einem zweiten Beschluss des Stadtrates vom 30. 04. 2014 wurde die Verwaltung weiter beauftragt, das Bad als identitätsstiftendes Baudenkmal und als Sportbad für das Schul-, Vereins- und öffentliche Schwimmen zu erhalten. Am 24. 06. 2020 wurde im Stadtrat zudem folgender Beschluss gefasst:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Stadtwerke Halle GmbH und der Bäder Halle GmbH einen Vorschlag für die Finanzierung des Eigenanteils zur Nutzung der avisierten Bundes- und Landesfördermittel für die Sanierung des historischen Stadtbades bis 2024 zu erarbeiten.
2. Die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Stadtbad erfolgt durch Stadtwerke Halle GmbH, Bäder Halle GmbH und Stadt Halle in Zusammenarbeit mit dem Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. und unter Einbeziehung der Nutzergruppen. Das Nutzungskonzept ist in den Stadtratsgremien vorzustellen und zu beraten.

In seiner Sitzung vom 16.12.2020 beschloss der Stadtrat die Finanzierung eines Eigenanteils in Höhe von 2,9 Mio. € im Rahmen der Zuschusszahlung zum Bäderfinanzierungsvertrags als Voraussetzung einer Beantragung der avisierten Bundes- und Landesfördermittel für die Sanierung des historischen Stadtbads. Bereits im November 2019 beschloss der Deutsche Bundestag, in den Bundeshaushalt der Jahre 2020 bis 2024 Zuschüsse in Höhe von bis zu 13.397.000 € für die Sanierung des historischen Stadtbades als „investive Kulturmaßnahme“ gemäß den Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau) bei der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien einzustellen. Ebenfalls im November 2019 beschloss der Landtag von Sachsen-Anhalt, im Haushalt der Staatskanzlei und des Ministeriums für Kultur für die Haushaltsjahre 2020 bis 2024 einen Investitionszuschuss für die Sanierung des Stadtbades in Höhe von insgesamt 6.000.000 €. Aus Stadtbaumitteln der Stadt Halle (Saale) werden 3.000.000 € zur Verfügung gestellt. Somit bleibt ein Finanzierungsbedarf von ca. 4,4 Mio. €, welcher durch Eigenmittel aufgebracht werden muss.

Tab. 1: *Finanzierungsplan Generalsanierung Stadtbad Halle (Saale)*

Geldgeber	Anteil Finanzierung
Fördermittel Bundesrepublik Deutschland	13.397.000 €
Fördermittel Land Sachsen-Anhalt	6.000.000 €
Stadtbaumittel	3.000.000 €
Eigenmittel	4.397.390 €
GESAMT	26.794.390 €

Damit haben die Bundesrepublik Deutschland und das Land Sachsen-Anhalt insgesamt 19.897.000 € mit einer Zweckbindung zugunsten des Denkmalschutzes bereitgestellt. Die Freigabe der Mittel durch Bund und Land steht unter dem Vorbehalt der Sicherung der

Gesamtfinanzierung in Höhe von 26.794.390 €, einschließlich der Mehr- und Folgekosten. Nach aktuellem Sachstand werden 50% der Investitionskosten aus Fördermitteln der Bundesrepublik Deutschland bestritten, 22% vom Land Sachsen-Anhalt beigesteuert, 11% kommen aus Stadtumbaumitteln und 17% des Investments müssen aus Eigenmitteln bestritten werden.

Vorgesehen ist, in Ergänzung zum von der Bäder Halle GmbH betriebenen Bade- und Saunabereich, eine Vermietung der ungenutzten Nebenräumlichkeiten, vorzugsweise an Anbieter gesundheitsnaher Dienstleistungen. Damit wird zum einen das Profil eines Gesundheitszentrums begründet und das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt, zum anderen dienen die Mieteinnahmen zur Refinanzierung des Gesellschafter-Darlehens der Stadtwerke Halle GmbH, welches Bestandteil der Eigenmittel ist.

In dem den Zuwendungen des Bundes und des Landes zugrundeliegenden Antrag ist ein Abschluss der Sanierung bis 2024 vorgesehen. gekürzt

3. STATUS QUO

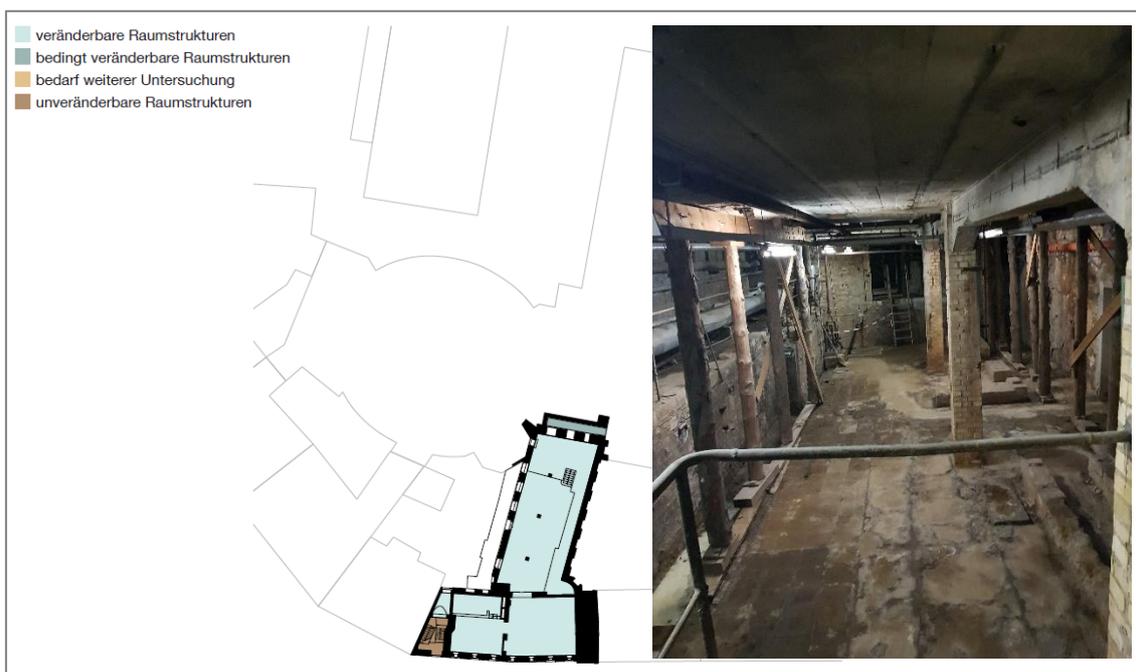
3.1. Gebäude: Raumangebot, Zustand und derzeitige Nutzungen

Im Jahr 2015 erfolgte im Auftrag der Bäder Halle GmbH eine umfassende Bestandserfassung durch die Firma Bauconzept ® Ingenieure + Architekten mbH aus Lichtenstein (Sachsen). Auf diesen Untersuchungen basieren die nachfolgenden Ausführungen.

Das StBH weist eine Grundstücksfläche von rund 2.830 m² auf. Das Gebäude selbst erstreckt sich auf fünf Ebenen, davon zwei Untergeschosse und hat rund 5.500 m² als Geschossflächen vorzuweisen. Darin enthalten sind jedoch auch sämtliche Verkehrsflächen, Funktionsräume für die Haus- und Wassertechnik und einzelne Räume, die aufgrund ihrer Lage und Anbindung und mangelnder Fluchtwege nur bedingt für eine öffentliche Nutzung geeignet sind (siehe Kap. 4.2.).

2. Untergeschoss

Abb.4: Räumlichkeiten im 2. Untergeschoss



© Bauconzept ® Ingenieure + Architekten

Die Räume im zweiten Untergeschoss sind in einem schlechten baulichen Zustand. Sie wurden statisch ertüchtigt und dienen als Technikräume bzw. stehen leer. Die Räume müssen für eine künftige Nutzung entfeuchtet und dauerhaft statisch gesichert werden. Wegen der fehlenden Belichtung (kein Tageslicht) und schwierigen Zugänglichkeit (Fluchtwege) ist eine anders geartete Nutzung denn als Lager- und Technikräume kaum vorstellbar.

1. Untergeschoss

Abb.5: Räumlichkeiten im 1. Untergeschoss

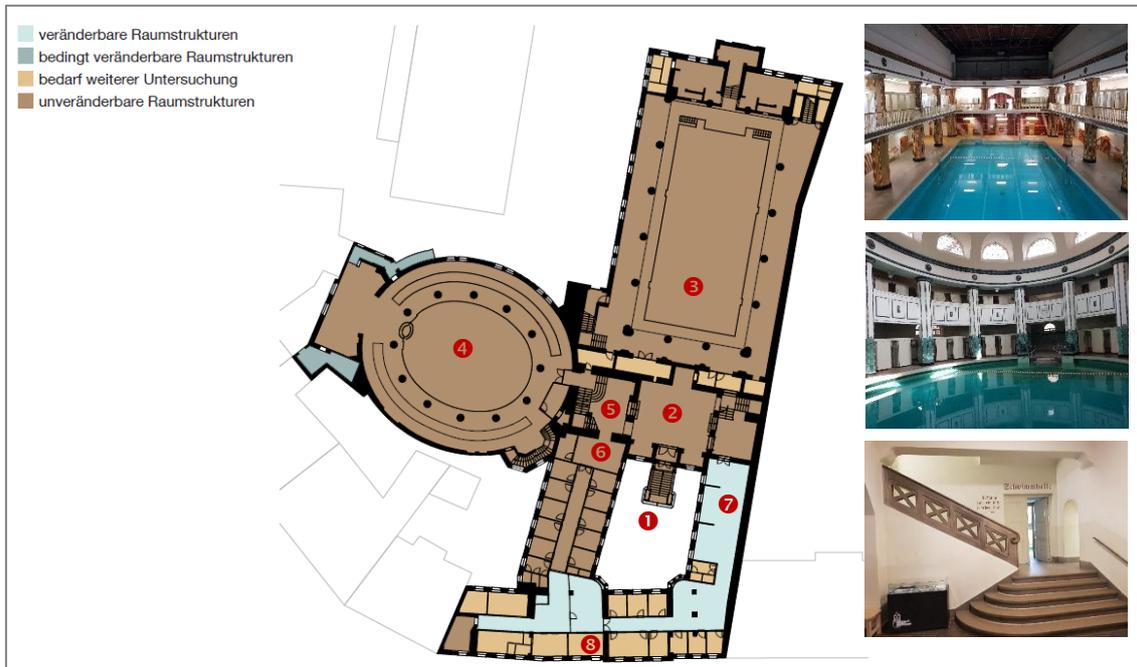


© Bauconzept @ Ingenieure + Architekten

Im 1. Untergeschoss (eigentlich eher ein Souterrain mit Tageslicht) befanden sich im nördlichen Seitenflügel die Brausebäder, die nur noch rudimentär erhalten sind. Die ursprüngliche Belichtung wurde verändert, indem an der Nordwand die Fenster zugemauert wurden – dies kann jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wieder rückgängig gemacht werden. Derzeit werden die Räume als Lagerräume genutzt bzw. stehen leer. Ein direkter Zugang zu den Räumlichkeiten ist sowohl vom Durchgang des Kopfbaus (1) als auch vom Innenhof (2) möglich, so dass eine separate Nutzung der Räume vorstellbar ist.

Erdgeschoss

Abb.6: Räumlichkeiten im Erdgeschoss



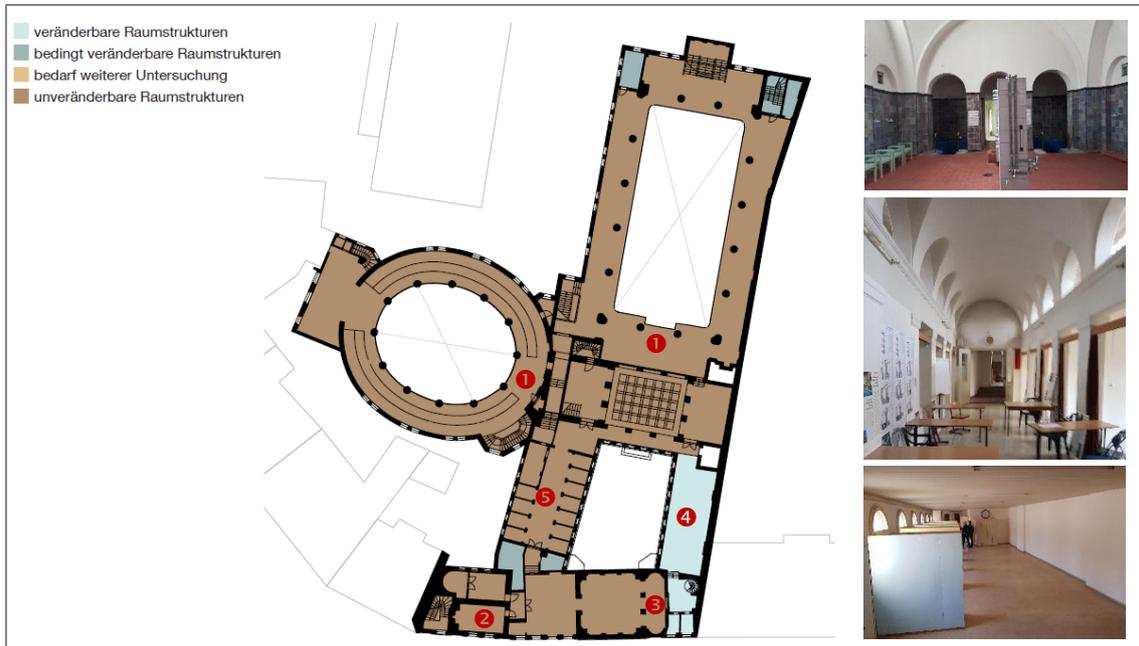
© Bauconzept ® Ingenieure + Architekten

Die leicht erhöhte Erdgeschoss-Ebene ist derzeit die einzige intensiv genutzte Etage im Stadtbad. Über die Außentreppe (1) gelangt der Gast in das Foyer mit dem Kassenbereich (2) und von dort aus entweder in die Männerhalle (3) oder in die Frauenhalle (4) mit den umlaufenden Galerien, die die Umkleidekabinen aufnehmen. Der Turm-Baukörper beherbergt das zentrale Treppenhaus, von dem aus die beiden Obergeschosse erschlossen werden. Im Nordflügel (6) befanden sich die Wannensäler, die nur noch teilweise erhalten sind. Dieser Bereich wird ähnlich wie der Südflügel und der Kopfbau heute vorwiegend als Lager- und Personalräume genutzt. Auf dieser Ebene finden sich im Südflügel eine Trainingsstätte des Wing-Tsun-Vereins (7) sowie Verwaltungsräume der BHG (8).

In der Frauenhalle werden Schwimmkurse sowie Vereinsschwimmen durchgeführt. Auch das Becken in der Männerhalle wird für Schul- und Vereinsschwimmen sowie für Kurse genutzt, darüber hinaus ist in beiden Hallen zu bestimmten Zeiten auch ein öffentlicher Badebetrieb möglich.

1. Obergeschoss

Abb.7: Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss

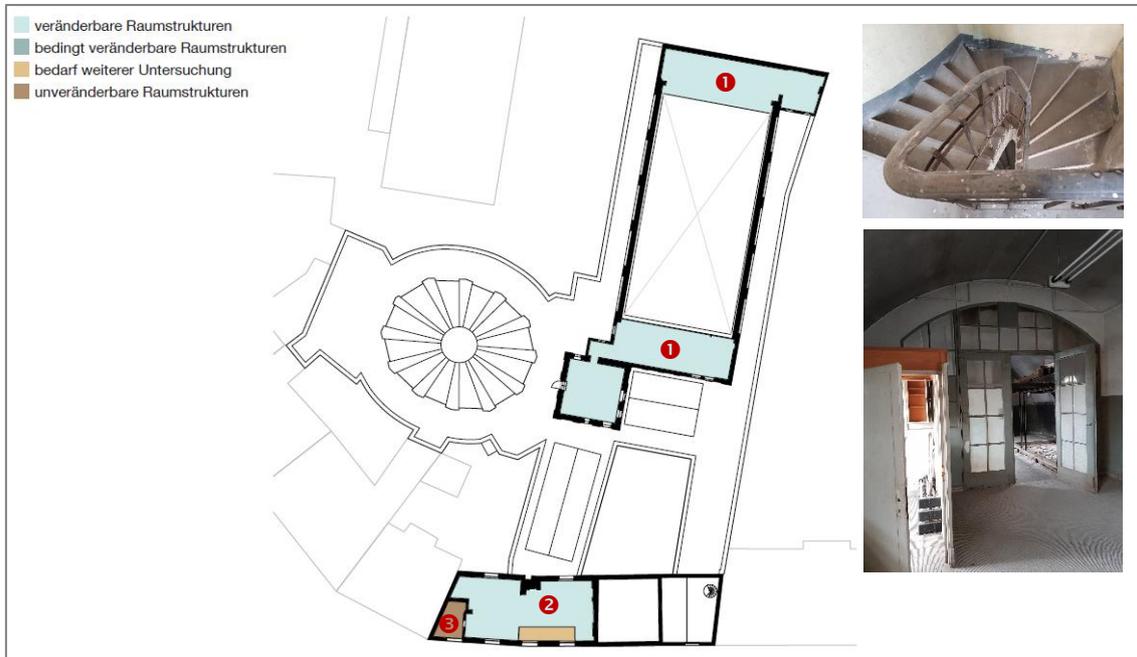


© Bauconcept @ Ingenieure + Architekten

Bei den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss handelt es sich in erster Linie um die beiden Galerieebenen in den Schwimmhallen (1), auf welchen die Umkleidekabinen untergebracht wurden, sowie um die Räume des Irisch-Römischen Dampfbades mit den Schwitzkabinen (2) und den beiden Abkühlbecken (3). Daneben gibt es einen großen Umkleideraum mit mobilen Garderobenschränken (4) sowie Behandlungsräume für Massagen etc. (5). Während die Umkleidebereiche auf den Galerien weiterhin genutzt werden – die Umkleidekabinen auf Erdgeschosebene in der Männerhalle sind nicht mehr erhalten – wurde das Irisch-Römische Dampfbad vor Jahren mangels Nachfrage stillgelegt. Die Räume stehen heute leer bzw. werden für Zusammenkünfte genutzt.

2. Obergeschoss

Abb.8: Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss



© Bauconzept © Ingenieure + Architekten

Bei den Räumen im 2. Obergeschoss handelt es sich zum einen um zwei Emporen (1) in der Männerhalle, die von der Schwimmhalle bzw. vom zentralen Treppenhaus aus zugänglich sind. Sie dienten ursprünglich der Beobachtung von Wettkämpfen und werden heute als Personal- und Lagerräume genutzt. Zum anderen befindet sich im Kopfbau ein leerstehender Raum mit Tonnengewölbe (2), der über ein separates Treppenhaus (3) erschlossen wird.

*

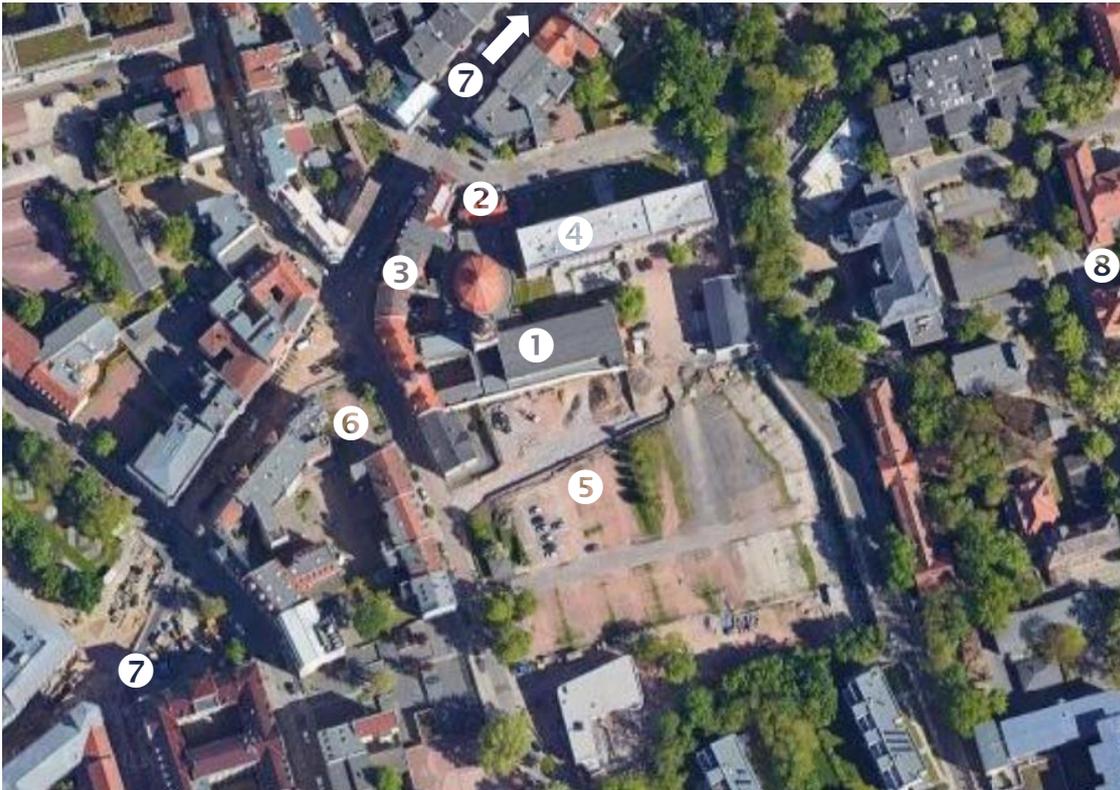
Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich der Ausgangssituation für die Generalsanierung und Neunutzung des historischen Stadtbads konstatieren:

- Das StbH weist einen hohen Bestand an historischen Bau- und Ausstattungselementen auf, die erhalten werden sollen.
- Der Sanierungsbedarf vor allem im Kopfbau und in den beiden Seitenflügeln ist ebenfalls sehr hoch.
- Da die historischen Nutzungen nur bedingt rekonstruierbar sind, andererseits aber eine Nachfrage erwarten lassen (für das Irisch-Römische Dampfbad, nicht aber z.B. für die Wannen- und Brausebäder), gilt es, neue Nutzungen zu finden, die in Einklang zu bringen sind mit dem Wunsch, möglichst viel von der historischen Gebäudesubstanz zu erhalten und andererseits auch eine der Gegenwart und Zukunft entsprechende Funktionalität in der Anordnung und Gestaltung der Räume zu erreichen.
- Ein Hauptproblem stellt dabei die Zugänglichkeit und Barrierefreiheit der Räume dar, da sehr viele Räume nur über Treppenstufen zu erreichen sind und eine Erschließung vorrangig über das zentrale Treppenhaus erfolgt. Fehlende Möglichkeiten für Fluchtwege etc. erschweren eine öffentliche Nutzung mancher Räume.
- Die Vorgaben des Denkmalschutzes zum Erhalt der Kubaturen und grundsätzlichen Gebäudestrukturen (z. B. Kabinen für Massagen, Wannen- und Brausebäder etc.) sowie bestimmter Oberflächen und Materialien schränken eine freie Raumgestaltung nach den gegenwärtigen Bedürfnissen potentieller Mieter ebenfalls ein.

3.2. Direktes Umfeld

In einem ersten Schritt sind die Synergiepotentiale zu betrachten, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsoptionen innerhalb des Gebäudes ergeben. Sie sind auch Grundlage dieses Nutzungskonzepts.

Abb.9: Städtebauliches Umfeld des Stadtbads Halle (Saale)



© google maps

- 1 Stadtbad
- 2 ehemaliges Direktorenhaus
- 3 ehemaliges Hotel Wellfried
- 4 Jugendherberge
- 5 geplanter Standort für eine neue Grundschule (mit Hort)
- 6 freies Grundstück gegenüber Kopfbau (derzeit Parkplätze)
- 7 Haltestellen Straßenbahn
- 8 Universitätsklinikum der Martin-Luther-Universität Halle (Saale)

Im unmittelbaren Umfeld des StBH befinden sich Einrichtungen, die hinsichtlich möglicher Synergieeffekte für das Nutzungskonzept des generalsanierten Stadtbads von Interesse sein könnten.

Wie viele andere Jugendherbergen in Deutschland hat sich die Jugendherberge in Halle (Saale) zu einer Einrichtung gewandelt, die neben einer preisgünstigen Übernachtungsmöglichkeit für Schulklassen, Jugendgruppen und Familien auch auf neue Gästepotentiale setzt. Sie ist mit Tagungsräumen ausgestattet und bietet die Möglichkeit zur Durchführung von Seminaren, Kursen etc. sowohl für Tagesgäste aus der Stadt und der Region als auch für Übernachtungsgäste aus Sachsen-Anhalt und anderen Bundesländern.

Das Universitätsklinikum der Martin-Luther-Universität hat einen von mehreren Standorten in der Nähe des Stadtbad. Auch wenn das Klinikum auf einen Ausbau des Standorts Weinberg setzt, an dem ein großer Campus nach Heidelberger Vorbild entstehen soll, ist man für kliniknahe Einrichtungen auf der Suche nach zentralen, für die Bevölkerung leicht erreichbaren Standorten.

In direkter Nachbarschaft zum StBH wird eine vierzügige Grundschule entstehen. ((...))aus deren Schüler..... (gestrichen)

Diese Potentiale werden in Kap. 5.2. „Bedarfsmeldungen aus den Sitzungen des ‚Runden Tisches‘“ näher beleuchtet.

Darüber hinaus ist es ein Anliegen des Fördervereins Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V., die Generalsanierung des Gebäudes als Impuls für die weitere Quartiersentwicklung zu verstehen. In diesem Zusammenhang werden weitere Gebäude in dem Ensemble Große Steinstraße/Schimmelstraße interessant: Das ehemalige Direktorenhaus des Stadtbad, in dem heute Teile der Stadtverwaltung untergebracht sind, sowie das frühere Hotel Weltfrieden, das heute leer steht. Gegenüber dem Kopfbau befindet sich zudem eine Baulücke, die interimweise als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück könnte ggf. auch zu einer Arrondierung des Gesamtstandorts erworben und bebaut werden.

Aus der Generalsanierung des StBH ergeben sich umfassende Optionen für die Quartiersentwicklung. In Kap. 8 „Perspektive: das Stadtbad als Ankerimmobilie für die Quartiersentwicklung“ wird auf die sich aus dem Sanierungsvorhaben ergebenden langfristigen Perspektiven für die Quartiers- und Stadtentwicklung rund um das historische Stadtbad eingegangen. Die Ansiedlung zusätzlicher Dienstleistungen im Gesundheitssektor stärken nicht nur das Profil des Stadtbad, sondern haben auch einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Umfeldes. Mit einer entsprechenden Positionierung des Stadtbad, welche schwerpunktmäßig auf Angebote aus dem Reha-, Therapie- und Gesundheitsbereich setzt, erschließt das Stadtbad eine eigene Nutzerklientel und stellt keine Konkurrenz zu den anderen Standorten der Bäder Halle GmbH und zum Erlebnisbad Maya mare dar.

3.3. Betrieb

Mit Übertragung der städtischen Bäder in Halle (Saale) an die Stadtwerke Halle GmbH ist die Bäder Halle GmbH als 100%ige Tochter der SWH nicht nur Eigentümerin, sondern auch für deren Betrieb verantwortlich. Neben der Schwimmhalle Halle-Neustadt, der Schwimmhalle Saline und der Schwimmhalle Robert-Koch-Straße, die als Leistungssportzentrum von der BHG im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags geführt wird, zählt auch das historische Stadtbad zu den Ganzjahresbädern in Verantwortung der BHG. Ergänzt wird das Portfolio durch die Freibäder Saline und Nordbad sowie das Naturbad Angersdorfer Teiche.

Das mexikanische Bade- und Saunaparadies Maya mare in Halle-Beesen wird von der Maya mare GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke Halle GmbH und Schwestergesellschaft der BHG, betrieben. Damit sind mit Ausnahme des Strandbads am Heidensee alle öffentlichen Bademöglichkeiten in Halle (Saale) unter dem Dach der BHG und ihrer Schwestergesellschaft zusammengefasst, die beide zur Stadtwerke Halle GmbH als Holding gehören.

Dies ermöglicht eine optimale Steuerung der Belegung der Bäder durch Schulen und Vereine und eine quartiersübergreifende Steuerung der Zeitfenster für den öffentlichen Badebetrieb (Individualgäste).

Insofern ist die derzeitige Konstellation für die Bäderlandschaft der Stadt Halle (Saale) aus unserer Sicht als optimal zu bewerten und sollte auch nach der Generalsanierung des Stadtbades nicht geändert werden. Es ist vorgesehen, dass die BHG mit ihrer Hauptverwaltung nach der Instandsetzung der Nebenräume des StBH eine der Nutzerinnen dieses Gebäudes wird. Dies ist ebenfalls sehr zu begrüßen, da sich dann nicht nur die Objektleitung für das Stadtbad, sondern auch das standortübergreifende Management, welches z. B. Aufgaben im Marketing übernimmt, vor Ort befindet. Dies führt erfahrungsgemäß zu einer sehr starken Identifikation der Betriebsgesellschaft mit dem jeweiligen Objekt und dazu, dass dieses aufgrund dann möglicher Entscheidungen „auf kurzem Wege“ besonders effizient geführt werden kann.

4. PRÄMISSEN FÜR DAS NUTZUNGSKONZEPT

4.1. Vorgaben des Denkmalschutzes

Mit dem historischen Stadtbad verfügt die Stadt Halle (Saale) über ein wertvolles und architektonisch einzigartiges Kulturgut aus der Jugendstilzeit. Das Stadtbad wurde nach den Plänen des haleschen Stadtbaurates Wilhelm Jost (1874-1944) in den Jahren 1913 bis 1915 errichtet. An der Erhaltung und denkmalgerechten Instandsetzung und Sanierung des Baudenkmals besteht hohes denkmalpflegerisches Interesse.

Der Denkmalschutz spielt im Rahmen der Sanierung des Stadtbades entsprechend der Mittelbindung der in den Haushalten von Bund und Land eingestellten Zuwendungen die zentrale Rolle. Grundlagen der Sanierung sind der Denkmalpflegerische Bindungsplan und die Denkmalfachliche Würdigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden, die Bestandteile der Antragsunterlagen (siehe Anhang) und Grundlagen des Verfahrens sind.

Aus der Perspektive des Denkmalschutzes sind die vorrangigen Ziele der Maßnahme die Gesamtanierung des Stadtbades als Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung sowie die Fortführung der seit der Erbauungszeit ununterbrochenen Nutzung des Bades, verbunden mit der Vermittlung von Architekturgeschichte und Badekultur für zukünftige Generationen.

Die Gesamtanierung des Stadtbades als „Gesamtkunstwerk“ im Sinne der Reformarchitektur und des Jugendstils umfasst den ursprünglichen historischen Gebäudekomplex, dessen Bausubstanz weitestgehend erhalten geblieben ist: Der Gebäudekomplex besteht aus Torbau und Eingangsbau, die durch zwei Flügel verbunden sind, Männerhalle und Frauenhalle sowie einem Turm². In diesen Gebäudeabschnitten befinden sich die weitgehend im ursprünglichen Bestand erhaltenen Schwimmhallen, ein Irisch-Römisches Bad, eine ehemalige Wäscherei, ein Wannenbadtrakt mit intakter Binnenstruktur und mehreren originalen Wannen, eine teilweise erhaltene Gemeinschaftsdusche und Verwaltungs- und Aufenthaltsräume.

Aus Sicht des FVZ ist es unabdingbar, auch das zum ursprünglichen Gebäudekomplex gehörende, nördlich an das Frauenschwimmbad angefügte Dienstwohngebäude (Direktorenhaus) in die Sanierung und das Nutzungskonzept einzubeziehen. Dieses ist funktional wie baukünstlerisch integraler Bestandteil des Raum- und Gestaltungsprogramms, indem die charakteristischen Elemente (z. B. Materialität, Oberflächen, Lichtführung) adaptiert wurden.

Beim historischen Stadtbad Halle handelt es sich um einen der seltenen Fälle, in denen die bauzeitliche Innenausstattung eines Bades in großem Umfang noch vorhanden ist. Die Sanierung der Ausstattung aus der Bauzeit - bis hin zu Bänken, Kleiderhaken, Spiegeln, Schmuckfliesen, hölzernen Umkleidekabinen und Schließsystemen - und der in vielen Bereichen authentisch erhaltenen Oberflächen sollen das Bad als eines der wichtigsten Zeugnisse der prosperierenden Großstadt Halle zu Beginn des 20. Jahrhunderts wieder in vollem Umfang erlebbar werden lassen. Von besonderer Wichtigkeit sind die sozialgeschichtlich bedeutsamen, teilweise erhaltenen Wannenbäder und die Volksduschen.

Männer- und Frauenbad waren, den Konventionen ihrer Zeit entsprechend, zur Bauzeit voneinander getrennt. Die Männerhalle wurde so konzipiert, dass sie aufgrund ihrer

² Der Gesamtkomplex erinnert in seiner Struktur an eine Kirchenfamilie mit Atrium (der Innenhof), Basilika (das als Longitudinalbau mit erhöhtem, gesondert belichtetem Mittelteil errichtete Männerschwimmbad), Taufkapelle (das als Zentralbau errichtete Frauenschwimmbad) und Glockenturm.

Größe (12 x 25 m) als eines der ersten Bäder in Deutschland den damaligen Wettkampfbedingungen im Schwimmsport entsprach. Zudem war die damalige Männerhalle mit einer eigenen Sprunganlage für das Wasserspringen ausgestattet (dessen Tradition in Halle bis zu den Halloren zurückreicht). Die vorhandene Galerie diente als Umkleidebereich und – an den Giebelseiten – als Zuschauertribüne. Im Ergebnis der Sanierung ist beabsichtigt, den ursprünglichen Charakter der Männerhalle wiederherzustellen. Dafür ist als eines der zentralen Projekte der Wiederaufbau der Dach- und Deckenkonstruktion in der Männerhalle anzustreben.

Das sehr weitgehend erhaltene Irisch-Römische Bad gilt als „Juwel des Stadtbades“ und soll am Originalstandort saniert werden.

Weitere denkmalschutzrechtliche Schwerpunkte der Sanierung des Stadtbades in seinem Gesamtkomplex betreffen u. a.:

- die Wiederherstellung des damals bestehenden Raumeindrucks, inklusive der individuellen Raumfassungen,
- die Wiederherstellung der lichtdurchfluteten Kassen- und Vorhallen als „Drehscheiben“ des Gebäudes und Verbindung zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen, einschließlich der Öffnung der Sichtachsen zur Männerhalle,
- die Wiederherstellung bzw. Rekonstruktion der historischen Fenster im Männer-schwimmbad zur Wiederherstellung der ursprünglichen Lichtführung.

Als schwierig, aber lösbar wurde im Rahmen der Expertengespräche des Runden Tisches 2020 der barrierefreie Umbau des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes eingeschätzt. In Übereinstimmung mit dem Vertreter des Behindertenverbandes wurde herausgearbeitet, dass die gemäß DIN EN-Norm 18040 1-3 geforderten Verkehrs- und Bewegungsflächen, Zugänge, Sanitäreinrichtungen und Umkleiden für barrierefreies Bauen in Sportstätten im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben in *allen* Bereichen des zu sanierenden Stadtbades nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand realisiert werden können. Daher sind seitens der Planer kreative Lösungen gefragt, die ohne Eingriffe in die nichtveränderbaren Bereiche des Denkmalpflegerischen Bindungsplans eine barrierefreie Zugänglichkeit *aller für die öffentliche Nutzung relevanten Räume* ermöglichen.

In einem vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erarbeiteten denkmalfachlichen Gutachten vom 15.06.2020 wird darauf hingewiesen, dass eine Veränderung des Bereichs „Eingangstreppe/Foyer, Vorraum der Bäder, Badeingang“ durch bauliche Anpassungen der Höhen aus denkmalfachlicher Sicht „unbedingt abzulehnen“ ist. Jede Veränderung im Sinne einer Überbrückung der Höhenunterschiede durch bauliche Mittel würde „derartig in das Raumgefüge eingreifen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals eintreten würde“ (zur detaillierten fachlichen Begründung vgl. die diesbezüglichen Ausführungen des LDA).

Hinsichtlich der denkmalrechtlichen Beurteilung folgt daraus, dass das in § 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA definierte Prüfprozedere anzuwenden ist, wonach ein Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen ist, wenn:

1. der Eingriff aus nachgewiesenen wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;
2. ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlangt, oder
3. die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet.

Ziffer 1. und 3. sind im vorliegenden Fall – soweit ersichtlich – objektiv nicht erfüllt; unstrittig ist hingegen, dass i. S. von Ziffer 2. ein öffentliches Interesse anderer Art vorliegt, nämlich die Erschließung des Stadtbades auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Dieses öffentliche Interesse wäre in einem späteren Genehmigungsverfahren gegen das vom LDA im beigefügten Gutachten eingehend begründete öffentliche Interesse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege abzuwägen. Sind als Folge eines Eingriffes erhebliche Beeinträchtigungen eines Kulturdenkmals zu erwarten, so ist der Eingriff gemäß § 10 Abs. 3 DenkmSchG LSA unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vorgehen.

Im Ergebnis einer Vor-Abwägung dieser Anforderungen auf Grundlage des oben genannten Gutachtens ist davon auszugehen, dass die denkmalpflegerischen Erhaltungsanforderungen vorliegend überwiegen; dieses insbesondere auch unter Berücksichtigung der in § 10 Abs. 1 DenkmSchG verankerten Verpflichtung, alle Eingriffe in ein Kulturdenkmal auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Mit dem im letzten Absatz des Gutachtens vom 15.06.2020 skizzierten Lösungsansatz könnte die anzustrebende barrierefreie Erschließung ohne wesentliche Eingriffe in die denkmalkonstituierende Substanz gewährleistet und damit der Verpflichtung zur Eingriffsminimierung Rechnung getragen werden.

Da die Barrierefreiheit eine zwingende Zuwendungsvoraussetzung für die Sanierung des historischen Stadtbades ist, wurde im Rahmen der Sitzungen des Runden Tisches erörtert, eventuell zur Umsetzung der Barrierefreiheit einen funktionalen Ergänzungsbau auf dem benachbarten Gelände der Jugendherberge durch eine Überbauung der dort derzeit vorhandenen Parkplätze vorzusehen. Von dort wäre einerseits eine barrierefreie Zuwegung zum historischen Gebäudekomplex möglich. Dieser Ergänzungsbau könnte darüber hinaus ein für den Behinderten- und Rehabilitationssport geeignetes barrierefreies Becken beherbergen. FVZ unterstützt diese Überlegung (gestrichen)

Von den Vertretern der Denkmalschutzbehörden wurde darauf hingewiesen, dass über die grundsätzlichen Belange des Denkmalschutzes hinaus im Verfahren der Sanierung Abstimmungen zu zahlreichen Detailfragen notwendig und vorzusehen sind. Dies kann zum Beispiel sicherheitsrelevante Aspekte, wie den Bestandsschutz bei begründeten Abweichungen von geltenden DIN EN-Normen und anerkannten Regeln der Technik, den Einbau eines modernen Notfallüberwachungs- und Rettungssystems bzw. eines Hubbodens in die historischen Becken, die Erhaltung der historischen Bodenoberflächen sowie weitere Fragen betreffen.

Der vorliegende Denkmalpflegerische Bindungsplan bedarf zudem einer Aktualisierung im Rahmen der Umsetzung des Nutzungskonzepts in eine konkrete Entwurfsplanung, auch unter Berücksichtigung neuer und noch vorzunehmender Untersuchungen, unter anderem zum Zustand bestimmter Bereiche (siehe hierzu auch das Protokoll der Sitzung des Runden Tisches zum Thema Denkmalschutz und Stadtentwicklung).

4.2. Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen/-konflikte aufgrund baulicher Gegebenheiten

Im Zentrum des Stadtbads stehen die Frauenhalle und die Männerhalle, die nach der Gesamtanierung weiterhin für den öffentlichen Badebetrieb, für Schul- und Vereinsschwimmen zur Verfügung stehen werden. Jedoch ist das Stadtbad als Gesamtanlage mit aufeinander bezogenen Funktionsbereichen konzipiert worden. Die Einheit von Funktion, Architektur und Atmosphäre in allen Bereichen definiert das Besondere des Bau- und Kulturdenkmals als herausragendes Beispiel der Reformarchitektur im Geist des Deutschen Werkbunds. Diesen Charakter gilt es auch bei der künftigen Nutzung zu erhalten und durch entsprechende Synergien der Angebote zu stärken.

Die derzeit leerstehenden Räumlichkeiten in den beiden Seitenflügeln und im Kopfbau sollen einer wirtschaftlichen Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung zugeführt werden, die nach Möglichkeit Synergien zum Kernangebot des Stadtbades aufweisen und damit den Standort Stadtbad stärken. Vorstellbar sind zum Beispiel Gesundheitsdienstleister wie Arztpraxen und Physiotherapie-Praxen, aber auch Kursräume, Logo- und Ergotherapie, Kryotherapie u.v.m. Auch Angebote aus dem Sektor Sport oder ggf. Büroeinheiten für Unternehmen mit einem Bezug zur Gesundheitsbranche sind vorstellbar. Für die Anbieter könnte ein zentraler Zugang über das Foyer erfolgen, so dass die Kasse für das Stadtbad auch Rezeptionsfunktion für die verschiedenen Mieter übernehmen könnte. Alternativ ist in dem in Kap. 6.7. auf S. 59 als Nutzungsoption 3 dargestellten Szenario auch eine zentrale Erschließung über das erste Untergeschoss möglich, ebenso wie in Nutzungsoption 1. Aus den baulichen Gegebenheiten des StBH ergeben sich folgende Nutzungsoptionen:

Tab. 2: Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der baulichen Struktur des Stadtbads

Nutzungsmöglichkeit	Bewertung
Nutzung der Frauen- und der Männerhalle durch Mieter zu bestimmten Zeitfenstern, etwa für Kurse und Einzeltherapien.	Hohe Nachfrage zu erwarten.
Möglichkeit einer gemeinsamen Rezeption für alle Mieter im Kassenbereich des Stadtbades.	Öffentliche Zugänglichkeit bestimmter Bereiche muss kontrolliert und zu bestimmten Zeiten eingeschränkt werden können.
Möglichkeit für bestehende Nutzergruppen des Stadtbades (z. B. Rheumasport), ihr Angebot im StBH, das bisher auf Wassergymnastik begrenzt ist, durch zusätzliche Therapieangebote im Trockenbereich zu ergänzen.	Für die Vereine und gewerbliche Anbieter in deren Umfeld stellt dies eine sehr attraktive Möglichkeit dar, um den Standort bei ihren Mitgliedern/Kunden aufzuwerten und ihr Angebot durch die Konzentration auf einen Standort deutlich wirtschaftlicher zu organisieren.
Möglichkeit, durch Erschließung vorhandener, aber bisher nicht genutzter Zugänge und Treppenhäuser die Nutzung der Räume auch außerhalb der Öffnungszeiten des Stadtbades zu ermöglichen.	Dies erleichtert die Aufteilung der vermietbaren Räume in organisatorisch und wirtschaftlich voneinander unabhängige Einheiten und beeinflusst das Sicherheitskonzept positiv.
Möglichkeit einer gemeinsam genutzten Infrastruktur und Organisationsstruktur (z.B. gemeinsame Wartebereiche, Cafeteria, Personalräume oder Sanitärebereiche) reduzieren den Aufwand für die Mieter.	Dies würde dem Prinzip eines Co-Working-Space oder einer Bürogemeinschaft entsprechen, ist in der Praxis aber oft nur schwer realisierbar.
Möglichkeit einer über das Gebäude hinausreichenden Zusammenarbeit mit Unternehmen in der Nachbarschaft, z. B. Jugendherberge.	Damit würde das Stadtbad nicht nur für sich als Gesundheitszentrum gestärkt werden, sondern auch einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten.

Neben diesen Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der baulichen Struktur und räumlichen Organisation des Stadtbads ergeben, sind jedoch auch Einschränkungen aufgrund der genannten Faktoren zu erwarten:

Tab. 3: Nutzungseinschränkungen aufgrund der baulichen Struktur des Stadtbads

Nutzungseinschränkungen	Bewertung
Mangelnde Barrierefreiheit aufgrund ständig wechselnder Ebenen mit vielen Treppenabsätzen etc.	Eine Behebung des Problems ist nur durch einen erheblichen Eingriff in den denkmalpflegerischen Bestand möglich. Auch ein diskutierter Anbau mit behindertengerechten Umkleide- und Sanitärbereichen ermöglicht zwar einen einfachen und direkten Zugang zur Männerhalle mit Anbindung zur Frauenhalle, nicht aber zum Irisch-Römischen Dampfbad und den Nebenräumen im Kopfbau und den Seitenflügeln. Um den Kopfbau und die Wasserflächen barrierefrei erschließen zu können, sind eventuell 2 Aufzüge notwendig, wie in Nutzungsoption 3 dargestellt. Diese und weitere Möglichkeiten der barrierefreien Erschließung müssen im Planungsprozess mit den Denkmalschutzbehörden geprüft/abgestimmt werden.
Der Erhalt der Raumstrukturen in den denkmalgeschützten Bereichen erschwert eine bedarfsorientierte Gestaltung der Räume.	Vor allem die kleinteiligen Einbauten, die zu erhalten sind (Wannenbäder, Massagekabinen im 1. OG), limitieren die Nutzungsoptionen für diese Bereiche.
Unterschiedliche Zugänglichkeit der einzelnen Bereiche (öffentlicher / teilöffentlicher / nichtöffentlicher Raum) erforderlich.	Erhöhter organisatorischer Aufwand zur Lösung dieses Problems erforderlich.
Die Anforderungen potentieller Nutzer (z.B. Kinderhort) stehen im Widerspruch zu den Vorgaben des Denkmalschutzes.	Ggf. ist dies im Rahmen der weiteren Verhandlungen mit dem LDA zu lösen.
Denkmalschutz und gegenwärtige Vorschriften zur Hygiene und Sicherheit stehen teilweise in einem Widerspruch.	Ggf. ist auch dieses im Rahmen der weiteren Verhandlungen mit dem LDA zu lösen.
Nicht alle vorstellbaren Nutzungseinheiten verfügen über separate Zugänge und Fluchtwege.	Eine Überprüfung ist im Rahmen der Umsetzung des Nutzungskonzepts in eine konkrete Vorplanung vorzunehmen.
Die bestehende, historische Garderobensituation ist sehr personalaufwändig (Schließdienst, Reinigung etc.).	Hier sollte versucht werden, über eine automatisierte Lösung für Individualgäste (Kassen- und Schließsystem) sowie zusätzliche Sammelumkleiden für Schulen und Vereine eine Reduzierung des Personalaufwands zu erreichen.

Sowohl die Möglichkeiten als auch die Einschränkungen, die sich aus den baulichen Gegebenheiten und der Umsetzung der Belange des Denkmalschutzes ergeben, entsprechen den Erfahrungen aus anderen Städten, in welchen historische Volksbäder bereits restauriert und einer teilweise erweiterten und erneuerten Nutzung zugeführt wurden (siehe hierzu auch das Protokoll der Sitzung des Runden Tisches mit den Betreibern anderer historischer Stadtbäder).

4.3. Chancen und Risiken aufgrund konzeptioneller Vorgaben

Im Zuge der Beschäftigung mit dem Stadtbad wurden in der Vergangenheit (im Jahr 2015) bereits verschiedene Varianten vorgestellt. Die aus 2015 stammenden Varianten werden wie folgt bezeichnet: gekürzt

- Variante 1: Praxis- und Therapiezentrum
- Variante 2: Gesundheitsbad
- Variante 3: Breites Angebot

Die Szenarien unterscheiden sich in erster Linie durch das Vorhandensein und die Größe eines ergänzenden Saunaangebots.

Tab. 4: Vermietbare Flächen der Varianten aus dem Jahr 2015

	Variante 1 (aus 2015) Praxis- und Therapiezentrum	Variante 2 (aus 2015) Gesundheitsbad	Variante 3 (aus 2015) Breites Angebot
frei vermietbare Flächen in m ²			
- UG 1	368,30	378,60	361,80
- EG	-	426,10	426,10
- 1. OG	398,70	-	-
- 2. OG	54,70	-	-
gesamt in m ²	821,70	804,70	787,90

Je nach Variante (aus 2015) stehen zwischen 788 und 822 m² als vermietbare Flächen zur Verfügung.

Auch aus der Angebotskonzeption in einem generalsanierten Stadtbad-Gebäude ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken in der Nutzung der derzeit leerstehenden Räume:

Tab. 5: Chancen aufgrund der möglichen konzeptionellen Ausrichtung des Stadtbaus

Chancen	Bewertung
Es können Synergien aus sich ergänzenden Angeboten der Mieter geschaffen werden (z. B. Nachfrage nach physiotherapeutischen Anwendungen aus dem Kreis der Bade- und Saunagäste und der Kursteilnehmer).	Durch die Thematisierung als Gesundheitszentrum wird unternehmensübergreifend eine bestimmte Klientel angesprochen.
Es sind gemeinsame Marketingaktivitäten zur Stärkung des Standorts und zur Positionierung als Gesundheitszentrum möglich.	Durch die gemeinsamen Aktivitäten können die einzelnen Anbieter von gesundheitsnahen Dienstleistungen eine bessere Marktdurchdringung erreichen.
Imagetransfer durch einen innovativen Charakter bestimmter Angebote und Charakteristika des neuen StBH.	Z. B. durch den Einsatz eines Energiekonzepts.
Imagetransfer durch die historische Bedeutung des StBH.	Z. B. durch bewusste Bezugnahme der eigenen Angebote auf die ursprüngliche Bedeutung des StBH (als typisches Bauwerk der Reformbewegung nach 1900).

Je stärker die konzeptionelle Durchdringung des neuen StBH hinsichtlich der Nutzungen und Funktionalitäten, desto größer werden aber auch mögliche Risiken, die sich aus der Ausrichtung ergeben:

Tab. 6: Nutzungseinschränkungen und -konflikte aufgrund der möglichen konzeptionellen Ausrichtung des Stadtbaus

Risiken	Bewertung
Themenfremde Nutzungen, z. B. als allgemeine Büroflächen, reduzieren die gewünschten Synergieeffekte.	Dem kann dadurch entgegengewirkt werden, dass vorrangig potentielle Mieter aus dem Segment Gesundheitsvorsorge, gesundheitsnahe Dienstleistungen, Sport und Wellness angesprochen werden. Erst wenn diese Vermarktungsstrategie keinen Erfolg zeigt, sollte das Spektrum erweitert werden.
Bestimmte Nutzungen können sich gegenseitig negativ beeinflussen.	Darauf ist bei der räumlichen Verteilung der Angebote zu achten. Vor allem im 1. OG, in dem sich das Römisch-Irische Dampfbad befindet, sollten z. B. keine Angebote mit Lärmemission (Kampfsport, Tanz etc.) angesiedelt werden.
Es kann zu einer Konkurrenzsituation hinsichtlich der Belegung von Nutzungszeiten in den beiden Becken der Frauen- und Männerhalle kommen.	Dies ist durch eine rechtzeitige Bedarfsermittlung und Planung der Vergabezeiten und darauf basierend durch eine entsprechende vertragliche Regelung mit den Mietern zu lösen.

Nicht zuletzt besteht das Risiko, dass bei einer nicht konsequenten Umsetzung der Positionierung des sanierten StBH als Gesundheitszentrum die gewünschten Synergieeffekte nicht bzw. zumindest nicht im gewünschten und erwarteten Umfang auftreten.

Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass durch eine eindeutige Profilierung des StBH und eine entsprechende Positionierung als Gesundheitszentrum mehr Vorteile und Synergien für die potentiellen Mieter auftreten als Nachteile und Einschränkungen.

4.4. Energie und Verkehr

Energie

Die Medienkosten (Wärmeenergie, elektrische Energie, Wasser und Abwasser) in öffentlichen Bädern machen laut einer Erhebung der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (Überörtlicher Bäderbetriebsvergleich) durchschnittlich einen Anteil von ca. 30 Prozent der gesamten Kosten eines Bäderbetriebs aus. Neben den Personalkosten ist dies der wesentliche Kostenfaktor im Betrieb eines Bades. Daher muss es nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ökonomischen Gründen Ziel sein, im Rahmen der Generalsanierung des Stadtbades dessen energetische Optimierung herbeizuführen. Der Energiehaushalt eines Bades wird dabei durch die Nutzungs- und Betriebsweise, aber auch durch die Art der Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung (Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs-, Elektro- und Beckenwassertechnik) bestimmt.

Für die geplante Sanierung des Stadtbades ist es zwingend, energetische Einsparpotentiale zu identifizieren. Die größten Kostenblöcke lassen sich dabei den drei Ressourcen Strom, Wärme, Wasser/Abwasser zuordnen. In den Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) ist es zudem erforderlich, Prioritäten zu setzen, die Entscheidungshilfen bieten, um mögliche Zielkonflikte zum Beispiel zwischen kurzfristig anfallenden Sanierungs- und längerfristig anfallenden Betriebskosten bzw. zwischen Umweltschutz und betriebswirtschaftlichen Kosten erkennen und lösen zu können.

Ziel der energetischen Sanierung des Stadtbades soll es in diesem Sinne sein, die künftigen Betriebskosten des Stadtbades zu minimieren, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. Insofern bestimmen die Faktoren Betriebskosten, Verbrauch bzw. Energieeffizienz sowie Nachhaltigkeit und Umweltschutz die weiteren Planungen.

Historisch wurde das Stadtbad vom Architekten Wilhelm Jost so konzipiert, dass der Wärmebedarf des Bades durch den Rückgriff auf städtische Fernwärme gedeckt werden konnte. Die Versorgung des Stadtbades mit Energie erfolgt über das städtische Fernwärmenetz. Dazu wurde in der Expertenrunde dargelegt, dass die Bäder in Halle (Saale) von einem Großkundenstatus profitieren, der eine kostengünstige Energieversorgung in der Vergangenheit ermöglicht habe, was auch in Zukunft fortgeführt werden könne.

Hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs sowie der Energieeffizienz des Stadtbades besteht erheblicher Handlungsbedarf. Die Ertüchtigung der haustechnischen Anlagen in Verbindung mit einem innovativen Anlagendesign sowie einem intelligenten Energiemanagement bilden dabei das größte Einsparpotential. Beispiele wie die fehlende Dämmung der Deckenkonstruktion in der Männerhalle und die nur teilweise mögliche Wärmerückgewinnung (nur Frauenhalle) zeigen erhebliche, auch ökologisch wirksame Einsparpotentiale auf. Derzeit werden zum Beispiel in der Lüftungstechnischen Anlage die geltenden DIN-/EN-Normen deutlich unterschritten, was bei einer DIN-/EN-gerechten Neuinstallation dazu führen kann, dass die Energieverbräuche für diesen Bereich im Vergleich zum Status quo ansteigen werden.

Zur energetischen Sanierung und künftigen Versorgung mit Wärme und Elektro-Energie erläuterten Vertreter der Energieversorgung Halle GmbH (EVH) im Rahmen der Sitzungen des Runden Tisches, dass die Nutzung der Fernwärme, die in der Stadt Halle an den Standorten Dieselstraße und Trotha im Prozess der so genannten Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt würde, sich durch eine gute CO₂-Bilanz und eine reduzierte Feinstaubbelastung auszeichne und dass ihr eine hohe Umweltverträglichkeit bescheinigt wird. Der Primärenergiefaktor der Fernwärme in Halle sei mit 0,00 zertifiziert und gehöre zu den niedrigsten

in Deutschland. Je kleiner der Primärenergiefaktor, desto umweltschonender und effizienter sei der Energieeinsatz.

Die Generalsanierung und technische Ausrüstung des StBH soll im Einklang mit den Zielen der „Energie-Initiative Halle (Saale)“ erfolgen, die entscheidend dazu beitragen, das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) mit Leben zu erfüllen. Ein Hauptanliegen ist die CO₂-neutrale „Grüne Fernwärme“, die durch Einbindung innovativer Technologien (z. B. Solarthermieanlage Trotha) in zunehmendem Maße die konventionell erzeugte Fernwärme ersetzen wird. Ebenso ist die Elektro-Energieversorgung des Stadtbades auf Anforderung der Betreiber ausschließlich mit „grüner Energie“ möglich.

Zur Erörterung gebracht wurden im Rahmen des Runden Tisches zudem alternative Möglichkeiten für eine dezentrale Energie- und Wärmeerzeugung auf der Basis regenerativer Energien sowie für die Speicherung und Rückgewinnung von Energie und Wärme/Warmwasser im Stadtbad zur Unterstützung der Fernwärmeversorgung. Unter Bezugnahme auf das vom Stadtrat 2020 beschlossene Klimakonzept, betraf dies insbesondere die darin für Bauten im öffentlichen Bereich vorgesehene Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie. Möglichkeiten der dezentralen Speicherung von Energie wurden zum Beispiel in Kombination mit der Förderung von Elektromobilität diskutiert.

Hingegen wird die Umsetzung eines Passivhauskonzeptes im Stadtbad Halle voraussichtlich keine Rolle spielen können. Das anderenorts in den Schwimmbädern wie Lünen und Bamberg umgesetzte Konzept eines Passivhaus-Schwimmbades ist schon aufgrund der im historischen Stadtbad existierenden Einschränkungen des Denkmalschutzes, etwa in Bezug auf die nicht zugelassene Dämmung der Außenfassaden, nicht realisierbar. Für die Sanierung des historischen Stadtbades gelten dementsprechend die Ausnahmebestimmungen für Baudenkmale nach § 24 ENEV. Im Zuge der Grundlagenerfassung und Vorplanung sollen verschiedene Optionen für den künftigen energieeffizienten und wirtschaftlichen Betrieb des Stadtbades geprüft werden. Dazu zählen nach den Vorstellungen des FVZ etwa folgende Maßnahmen:

- Durch Schaffung von funktional und raumlufttechnisch miteinander verbundenen Zonen (ähnliche Temperatur- und Luftfeuchtebereiche gemäß VDI 2089 Blatt 1) und deren konsequente Abtrennung zueinander wird der Wärme- und Feuchtehaushalt in den verschiedenen Nutzungsbereichen optimiert und energieeffizient gemäß DIN 4108-2 und 3 gesteuert.
- Durch denkmalgerechte Dämmmaßnahmen, insbesondere an den Innenwandseiten, Decken, Kuppeln und Fenstern wird eine weitgehend thermische Gebäudehülle geschaffen.
- Für die vorhandenen Wasserbecken ist in Ruhezeiten eine Beckenabdeckung vorgesehen.
- Wohlfühlwärme mit geringen Lüftungsverlusten wird weniger über die Lüftung und mehr über integrierte Flächenheizungen in denkmalpflegerisch unbedenklichen Bereichen (z.B. Decken) erreicht.
- Durch obige Maßnahmen wird zudem die historische Bausubstanz vor Kondenswasseranfall geschützt.
- Die Energieversorgung erfolgt mit Nutzung von Fernwärme, Abwärme sowie Erneuerbaren Energien zu wettbewerbsfähigen Kosten gemäß den Untersuchungsergebnissen.

- Sämtliche Maßnahmen zur Energieoptimierung werden unter den Aspekten einer maximalen CO₂- und Kosteneinsparung in Hinblick auf zukünftige Betriebskosten bewertet.
- Für den barrierefreien Umbau sowie die energetische Sanierung des Stadtbads werden förderunschädliche zusätzliche Fördermittel und Subventionen in Anspruch genommen.

Verkehr

Der ursprünglichen gesundheitshygienischen und sozialen Klassen übergreifenden Leitidee entsprechend wurde das historische Stadtbad in innenstädtischer Lage errichtet und durch eine eigene Straßenbahnhaltestelle an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, um eine einfache Erreichbarkeit zu gewährleisten. Tatsächlich lässt sich das Stadtbad auch heute noch in maximal 15 Minuten von vielen Bereichen der historischen Innenstadt zu Fuß aus erreichen.

Den automobil überprägten Nutzungsgewohnheiten des innerstädtischen Verkehrs in der Gegenwart vermag die überlieferte Verkehrsinfrastruktur im Umfeld des Stadtbades jedoch nicht mehr zu entsprechen. Neben den steigenden Bedarfen der Besucher mussten zudem die straßenräumlichen Ansprüche der Bewohner im Quartier Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund wurden die knappen, im Umfeld des Bades verfügbaren Parkplätze überwiegend den Bewohnern vorbehalten. Aus aktueller Perspektive zeichnet sich die Wahrnehmung der Verkehrssituation im innerstädtischen Stadtquartier deshalb durch eine übermäßige Verdichtung und Überlastung schmaler Straßenräume aus.

Erst im Laufe der letzten Jahre sind verstärkt Maßnahmen zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs ergriffen worden. Auch im öffentlichen Nahverkehr gab es Modernisierungsmaßnahmen, in deren Folge die bestehende Haltestelle zwar aufgegeben wurde, die Erreichbarkeit des Bades mit öffentlichen Verkehrsmitteln aber erhalten blieb.

Insgesamt gibt die derzeitige verkehrsräumliche Situation vor diesem Hintergrund wenig Anlass zur Zufriedenheit. Ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit den verfügbaren Verkehrsmitteln noch gegeben, so stellen sich die viel zu knappen Besucherparkflächen bzw. Fahrradstellplätze zunehmend als ein erheblich limitierender Faktor heraus. Kurzzeitstellflächen für Busse oder Behindertenparkplätze existieren ebenfalls nicht oder nur in völlig unzureichender Weise. Gleiches gilt für den Bedarf an Parkmöglichkeiten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbades, da diese aufgrund der Öffnungszeiten und der damit verbundenen Vor- und Nachbereitungszeiten (Reinigungsarbeiten etc.) ggf. auch zu Zeiten ihren Arbeitsplatz verlassen, in denen das ÖPNV-Angebot bereits stark eingeschränkt ist (v. a. für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus weiter entfernten Stadtteilen und/oder Vororten).

Die bevorstehende Sanierung des Stadtbades als nationales Baudenkmal von überregionaler Bedeutung, so wie es in den Zuwendungsvoraussetzungen durch die Bundes- und Landesregierung festgeschrieben ist, trägt weiter dazu bei, die verkehrsräumliche Problematik zu verschärfen. Dem Bedeutungsgewinn und der damit zunehmenden Anziehungskraft nicht nur für Badegäste, sondern für den Kulturtourismus der Stadt Halle (Saale) und die bereits jetzt starke Nutzung durch organisierte Gruppen (Vereine etc.) mit entsprechender Auslastung des Stadtbades – um nur zwei Beispielfälle zu nennen – lassen erwarten, dass der Besucherverkehr insgesamt anwachsen wird, wenn zum Beispiel die Zeitfenster für den öffentlichen Badebetrieb ausgeweitet werden. Die von der Stadt Halle in Aussicht gestellte Errichtung einer neuen Grundschule in unmittelbarer Umgebung des Stadtbades ist ein weiterer Anhaltspunkt dafür, dass in absehbarer Zeit die Diskrepanz

zwischen der straßenräumlichen Situation im Quartier und den Erwartungen der Besucher des Bades noch zunehmen könnte.

Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsmaßnahmen für diesen Bereich der Innenstadt ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zu untersuchen.

Die Teilnehmer des Runden Tisches waren sich darin einig, dabei Schwerpunkte zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs und des automobilfreien Nahverkehrs zu setzen. Diese Schwerpunktsetzung entspricht einerseits dem in Innenstädten derzeit geförderten Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und andererseits den Bedürfnissen von Nutzergruppen des Stadtbades.

Insbesondere die fortzusetzende Nutzung des Stadtbades als Sporteinrichtung für Schulen und Vereine lässt sich nach den bisherigen Erfahrungen der Bäder Halle GmbH aufgrund der gegebenen Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder per Fahrrad auch in Zukunft fortführen, sofern den Kindern und Jugendlichen Möglichkeiten angeboten werden, die von ihnen benutzten Fahrräder oder batteriebetriebenen Fahrzeuge sicher abzustellen.

Hingegen erfordert die geplante Etablierung des Stadtbades als Gesundheitsbad für überwiegend ältere Nutzergruppen (Senioren) und Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen eine, wenn auch zahlenmäßig beschränkte, verkehrstechnische Erschließung zugunsten des Kfz-Verkehrs, inklusive der entsprechenden Parkmöglichkeiten. Diese Personengruppen sind, sofern keine praktikablen Alternativen angeboten werden, auf kurze Wege angewiesen und wären ansonsten in ihren Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt.

Das Konzept eines Gesundheitsbades erfordert somit auch eine Verbesserung der automobilen Erreichbarkeit des Stadtbades, insbesondere zugunsten körperlich beeinträchtigter Personen. Im Rahmen der weiteren konzeptionellen Überlegungen zum Stadtbad soll eine planerische Betrachtung des fließenden und ruhenden Verkehrs vorgenommen werden. Dabei sollten die Möglichkeit von Kurzeintaufenthalten im unmittelbaren Umfeld des Stadtbades verbessert sowie ein intelligentes Parkraumkonzept verfolgt werden, das Parkmöglichkeiten für den automobilen Verkehr und den nicht automobilen Nahverkehr kombiniert und ggf. auch prüft, ob sich aus der Verbindung von Elektromobilität und dezentraler Energiespeicherung im Bereich des Stadtbades weitere Synergien gewinnen lassen.

Im Rahmen der Vorplanung für das Stadtbad sind auf Grundlage der erwarteten Zielgruppen und Nutzerfrequenz Lösungen sowohl zur Erschließung des Gebäudes für die Nutzergruppen als auch zu einer entsprechenden Anpassung des fließenden und ruhenden Verkehrs an die Bedarfe zu entwickeln.

5. BEDARFSERMITTLUNG

5.1. Makro- und Mikrostandort

Die Händel-Stadt Halle (Saale) ist die zweitgrößte Stadt in Sachsen-Anhalt mit ca. 240.400 Einwohnern, die grundsätzlich als unmittelbarer Primärmarkt für den Besuch des StBH zu betrachten sind. Der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig ist nach Berlin der zweitgrößte in Ostdeutschland und gehört zu den TOP 10 der Investitionsregionen Deutschlands. In einem 50-km-Radius leben und arbeiten rund 1,7 Mio. Menschen. Die für den Betrieb des StBH relevanten Rahmenbedingungen stellen sich wie folgt dar:

Tab. 7: Relevante Kennzahlen und Wirtschaftsdaten des Makrostandorts Halle (Saale)

Kennziffer	Basisjahr	Wert (gerundet)
Bevölkerung Gesamtstadt	2020	240.400
Bevölkerung Stadtmitte	2020	46.400
Einwohner/km ² Gesamtstadt	2020	1.780
Einwohner/km ² Stadtmitte	2020	9.828
Bevölkerungsprognose 2030	2020	238.600
Kaufkraft je Einwohner in € (Ø Bundesrepublik: 24.000)	2019	19.982 €
Kaufkraftindex (Ø: 100)	2019	83,3
Arbeitslosenquote ³	März 2020	8,2 %
Gästeankünfte gesamt	2019	251.200
Gästeankünfte in Hotels	2019	153.500
Gästeübernachtungen gesamt	2019	456.700
Gästeübernachtungen in Hotels	2019	246.700
Ø Aufenthaltsdauer in Nächten gesamt	2019	1,8
Ø Aufenthaltsdauer in Nächten in Hotels	2019	1,6
Ø Auslastung der Hotels in %	2019	43,1

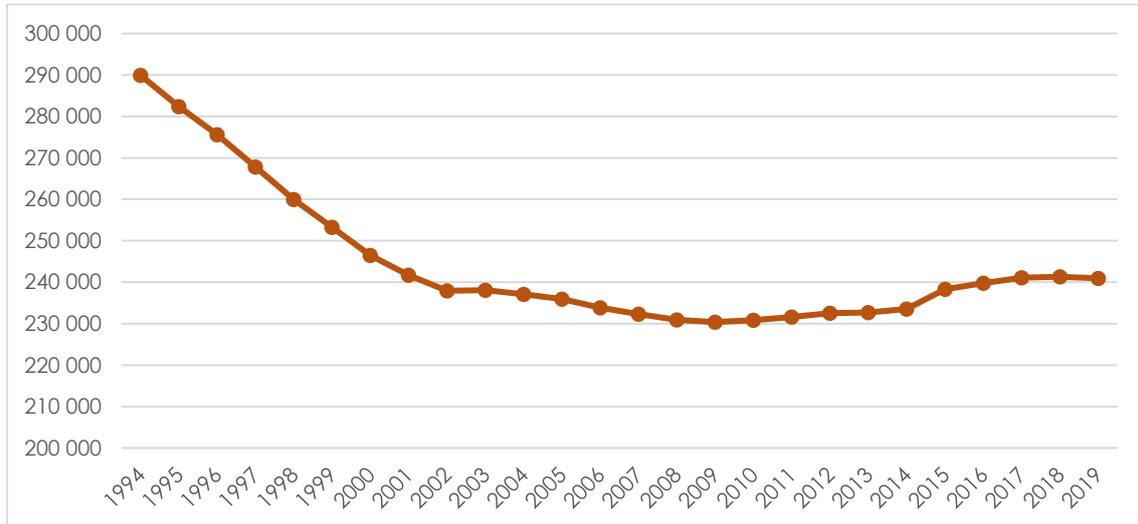
Quellen: Stadt Halle (Saale), MB Research, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Um die Entwicklungspotentiale des neuen Stadtbad zu bewerten zu können, ist neben einer Einschätzung des Status quo und der Ausbaupotentiale des Betriebs selbst auch ein Blick auf das unmittelbare Umfeld, also den Mikrostandort, sowie ein Blick auf die soziologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet erforderlich. Im Fokus steht dabei zunächst das unmittelbare Einzugsgebiet, also das Stadtgebiet von Halle (Saale). Im Rahmen der Markterkundung ist zu prüfen, in welchem Umfang Besucherpotentiale für das Stadtbad aus früheren Jahren zurückgewonnen und neue Nutzergruppen erschlossen werden können.

³ Die Auswirkungen der Corona-Krise sind hier noch nicht berücksichtigt.

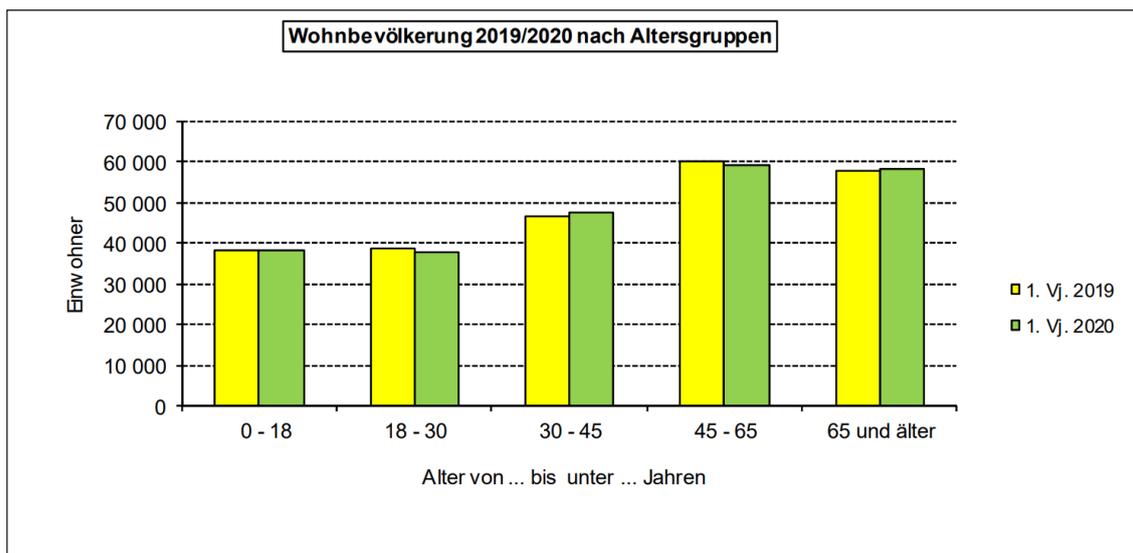
Die Stadt Halle (Saale) weist nach kontinuierlichen Rückgängen der Einwohnerzahlen seit 1994 in den Jahren ab 2009 wieder ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf, das 2019 leicht stagnierte.

Abb.10: Bevölkerungsentwicklung 1994 bis 2019



Die Einwohnerdichte in Halle (Saale) liegt aufgrund des Großstadtcharakters mit 1.780 EW/km² im Stadtgebiet bereits weit über dem Bundesdurchschnitt von 232 EW/km². In der Stadtmitte leben ca. 9.800 EW/km². Dies ist sehr positiv zu bewerten, weil damit im engsten Einzugsgebiet, das sich durch eine besonders hohe Besuchsfrequenz von Freizeiteinrichtungen auszeichnet, eine hohe Zahl an potentiellen Gästen des Stadtbads und Nutzern von integrierten Gesundheitsdienstleistungen besteht.

Tab. 8: Wohnbevölkerung 2019/20 nach Altersgruppen

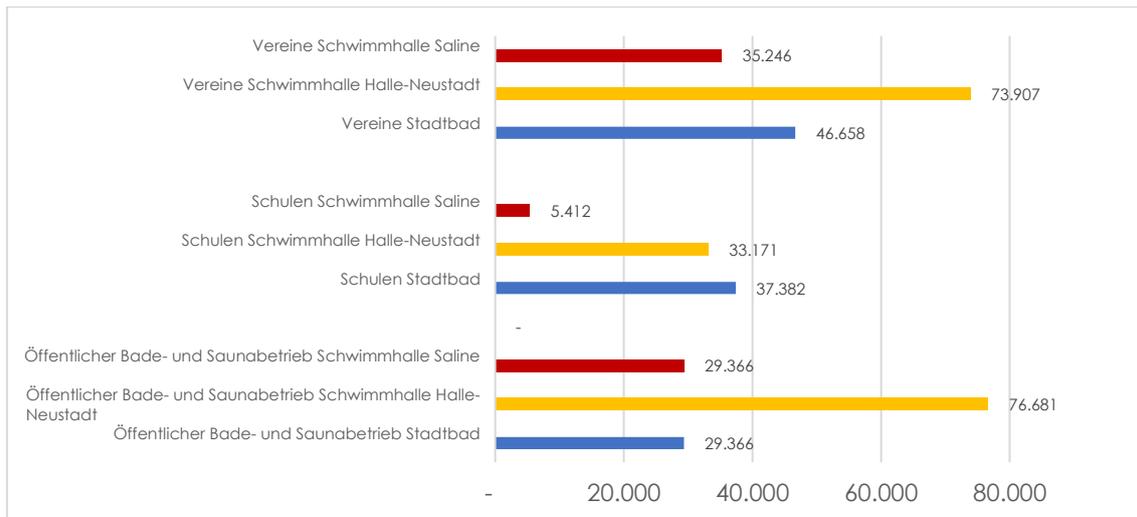


© Stadt Halle (Saale), Fachbereich Einwohnerwesen

Die höchsten Bevölkerungsanteile haben die Altersgruppen ab 45 Jahren, was dem zukünftigen Profil des Stadtbades als Gesundheitszentrum sehr entgegenkommt, weil in dieser Altersgruppe die Bereitschaft, in die Erhaltung der Gesundheit und Beweglichkeit zu

investieren, deutlich zunimmt. Allerdings sind die Besucherzahlen im Stadtbad seit der Jahrtausendwende deutlich zurückgegangen und bewegten sich 2019 bei knapp 30.000 Individualgästen, was deutlich unter den Besucherzahlen der Schwimmhalle Halle-Neustadt (76.681) und der Schwimmhalle Saline (29.366). Den höchsten Anteil an Individualbesuchern im Rahmen des öffentlichen Badebetriebs verzeichnete 2019 das Maya mare mit 392.379 Gesamtbesuchern (davon 251.424 im Bad, 62.215 in der Sauna und 78.714 im Fitnessclub).

Abb.11: Besucherzahlen und -gruppen der kommunalen Bäder in Halle (Saale)⁴ 2019



© Bäder Halle GmbH

Den höchsten Nutzeranteil im Vergleich mit den anderen ganzjährig genutzten Bädern in Halle weist das Stadtbad beim Schulschwimmen auf.

Die weiteren für die Rahmenbedingungen eines Bäderbetriebs relevanten Indices für den Makrostandort Halle (Saale) stellen sich wie folgt dar:

Die Arbeitslosenquote in Halle (Saale) liegt über dem Bundesdurchschnitt (8,2 % in Halle, 5,1 % bundesweit).

Mit einem Kaufkraftindex von 83,3 und einer durchschnittlichen Kaufkraft von 19.982 € pro Einwohner liegt die Stadt Halle (Saale) unter dem bundesweiten Durchschnitt (24.000 €).

Neben dem Besucherpotential aus dem lokalen und regionalen Einzugsgebiet (Tages-tourismus) spielt auch das Potential aus dem Übernachtungstourismus eine, wenn auch geringe Rolle. Die Zahl der Übernachtungsgäste in Halle (Saale) ist eher gering, sowohl, was die Gästeankünfte (250.000) als auch die Übernachtungszahlen (457.000) angeht (zum Vergleich: die Stadt Nürnberg mit 515.000 EW verzeichnete im gleichen Zeitraum ca. 2 Mio. Gästeankünfte und 3,6 Mio. Übernachtungen). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 1,8 Nächten und damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 2,6 Nächten. Von den (Übernachtungs-)Touristen ist daher ein eher geringer Impuls für das neue Stadtbad zu erwarten. Dies wäre erst dann anders, wenn das Stadtbad direkt mit einem Hotelbetrieb gekoppelt wäre, der sich in seiner Positionierung auch auf die Synergiepotentiale aus dem gemeinsamen Standort mit dem Stadtbad konzentrieren

⁴ Für das 1. Quartal 2020 liegt zwar eine statistische Erhebung vor, die jedoch bereits die Auswirkungen der Corona-Pandemie aufgrund der Bäderschließungen im März zeigt und somit nicht als repräsentativ gewertet werden kann.

würde. Allerdings ergeben sich vergleichbare Synergiepotentiale durchaus aus dem Betrieb der benachbarten Jugendherberge.

In erster Linie sind die relevanten Besucherpotentiale für das historische Stadtbad daher aus Halle und dem erweiterten Einzugsgebiet zu erwarten.

Der Mikrostandort zeichnet sich einerseits durch eine stark verdichtete Bebauung mit einer innenstadttypischen Mischung aus Gewerbe- und Wohnimmobilien aus, andererseits ist ein Bedarf zur städtebaulichen Arrondierung erkennbar. Bestehende Einrichtungen wie die Jugendherberge in direkter Nachbarschaft, geplante Einrichtungen wie die neue Grundschule, ebenfalls in direkter Nachbarschaft, und leerstehende Immobilien, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können, die die Bedeutung des Standorts als Gesundheitszentrum unterstützen würden (ehemaliges Hotel Weltfrieden) lassen Entwicklungsspielräume erkennen.

Tab. 9: Stärken und Schwächen des Standorts

Stärken Makro- und Mikrostandort
Hohe Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsgebiet
Altersstruktur der Bevölkerung kommt dem geplanten Profil des Stadtbads entgegen
Synergiepotentiale aus direkter Nachbarschaft möglich
Leerstehende Immobilien und Flächen in direkter Nachbarschaft können zur Arrondierung des Angebots als Gesundheitszentrum genutzt werden
Innenstadtlage und sehr gute Anbindung an den ÖPNV
Schwächen Makro- und Mikrostandort
Relativ geringe Kaufkraft
Arbeitslosenquote über dem Bundesdurchschnitt
Fehlende direkt zugeordnete Parkmöglichkeiten
Für den PKW-Verkehr relativ belastetes Umfeld
Städtebaulicher Entwicklungsbedarf des Umfelds (wird nicht so schnell gelöst werden können wie die Generalsanierung des Stadtbads)

Die Stadt Halle (Saale) weist grundsätzlich befriedigende bis gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen für einen am lokalen Markt orientierten Bäderbetrieb und ergänzende Gesundheitsdienstleistungen auf. Daher wird es erforderlich sein, sowohl durch den eigentlichen Betrieb des Stadtbads als auch durch das Angebotsportfolio der künftigen Mieter auch Gäste und Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet anzusprechen.

5.2. Markterkundung

Für die Festlegung der wesentlichen Parameter eines Nutzungskonzepts für das Stadtbad ist es sinnvoll, auch einige gesellschaftliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Demographische Entwicklungen als Basis relevanter Nachfrageentwicklungen

Bis 2035 wird vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahren, die heute bereits den zweitgrößten Bevölkerungsanteil in Halle (Saale) hat, weiter anwachsen. Um auch ein älteres Publikum anzusprechen, sollte bei einer Neugestaltung des Angebots im Stadtbad darauf geachtet werden, dass man noch stärker als bisher auf die spezifischen Bedürfnisse der Senioren Rücksicht nimmt (barrierefreier Zugang etc.). Der Lebensstil der Senioren wird in Zukunft von den Erfahrungen eines aktiv gestalteten Berufslebens geprägt sein. Beim Eintritt ins Rentenalter suchen schon heute immer mehr Menschen nach neuen Herausforderungen. Der Fokus ihres neuen Interesses liegt neben der Bildung auf körperlicher Fitness und Sport. Allerdings sinkt mit zunehmendem Alter auch der Anteil an der jeweiligen Altersgruppe, die grundsätzlich als Besucher eines Bades oder einer Saunaanlage in Frage kommen. Die Ursachen hierfür sind primär in zwei Faktoren zu sehen:

- Vor allem weibliche Gäste zeigen sich ab einem bestimmten Alter ungern nackt, vor allem dann, wenn das Alter der Gäste in der Saunaanlage sehr heterogen ist. Dieses Problem ist besonders ausgeprägt, wenn die Anlage überwiegend von männlichen Gästen besucht wird.
- Mit zunehmendem Alter wächst die Angst, sich bei einem Badbesuch zu verletzen (Rutschgefahr) oder aber sich nicht zurechtzufinden (nachlassende Wahrnehmung der Umgebung, Probleme im Umgang mit modernen Schließ- und Zutrittssystemen). Hier kommt es darauf an, die entsprechenden Details (z. B. Gestaltung des internen Leitsystems etc.) im Stadtbad aus der Sicht dieser Zielgruppe optimal zu gestalten.
- Für die (Angebots-)Gestaltung im StBH bedeutet dies auch, dass eine durchgängig seniorengerechte Gestaltung der Anlage deren Akzeptanz in dieser treuen Zielgruppe sichern kann. Dabei sollte sehr subtil vorgegangen werden, denn die Senioren wollen nicht mit dem Thema Behinderung und nachlassende Beweglichkeit konfrontiert werden. Die Ansatzpunkte sind dabei vielschichtig und detailträchtig. So reicht das Spektrum vom Leitsystem (Farbkonzept, klare Kontraste, räumliche Anordnung der Schilder) über die Anbringung von Haltegriffen (auch an kleinen, einzelnen Stufen) und die großzügige Dimensionierung von Umkleidekabinen (wobei hier die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten sind und am Bestand kaum Änderungen vorgenommen werden können, wohl aber durch ergänzende behindertengerechte Umkleidemöglichkeiten eine Lösung gefunden werden könnte) bis hin zu einer ausreichend hellen Beleuchtung. Neben diesen baulich-gestalterischen Aspekten kommt einer entsprechenden Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den speziellen Bedürfnissen und Handicaps der Senioren eine ebenso große Bedeutung zu.

Grundlegende Entwicklungen bei öffentlichen Bädern und Sauna- und Wellnessanlagen

Neben den demographischen Aspekten ist auch der Wandel der Bäder-, Sauna- und Wellnesslandschaft in den vergangenen Jahren zu berücksichtigen. Die Zahl der Gäste in den öffentlichen Bädern, vor allem den Freizeitbädern und Thermen in Deutschland bewegt sich auf konstant hohem Niveau, wobei vor allem gesundheitsorientierte Ange-

bote immer mehr nachgefragt werden. Nach einer Untersuchung im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums existierten in 2012 rund 7.040 öffentliche Bäder, davon 493 Freizeitbäder und Thermen.

69,8 Prozent der Bevölkerung gehen zumindest gelegentlich schwimmen⁵. Das gesamte Marktpotential liegt somit bei knapp 58 Mio. Nutzern, welche sich auf die unterschiedlichen Bademöglichkeiten verteilen. Mit dem Aufkommen der Freizeit- und Erlebnisbäder Mitte der 1990er Jahre (zu denen auch das Maya mare zählt), erfuhr die deutsche Bäderlandschaft eine deutliche Erweiterung, Qualifizierung und Diversifikation des Angebots, was zwar dazu beigetragen hat, Baden und Schwimmen in der gesellschaftlichen Wahrnehmung zu verankern und die Gästebasis zu verbreitern, aber auch zu einer Gästewanderung aus den bestehenden, sport- und gesundheitsorientierten Bäderangeboten hin zu den modernen, erlebnisorientierten Anlagen führte. Diese Entwicklung war zuletzt auch in den Besucherzahlen des historischen Stadtbad zu spüren. Inzwischen ist aber auch eine Rückbesinnung auf historische Badetraditionen festzustellen. Diese generieren zum Teil einen eigenen Bädertourismus (z. B. Budapest, Bad Elster etc.). Besonders beliebt sind die Bäder, die gekonnt die Megatrends *Gesundheit* und *Silver Society*⁶ aufgreifen und diesen in Angebotsgestaltung und -vermarktung Rechnung tragen, während sich klassische Bäder der kommunalen Daseinsvorsorge schwertun, der Nachfrageentwicklung zu folgen.

Nach wie vor beliebt sind Kombinationsmöglichkeiten eines gesundheitsorientierten Badbesuchs mit der gleichzeitigen Nutzung eines Saunaangebots. In der Bundesrepublik Deutschland gibt es derzeit (im Jahr 2020, jedoch vor Eintreten der Corona-Pandemie) nach Ermittlungen des Deutschen Saunabundes rund 2.150 öffentliche Saunabetriebe. Weitere rund 5.100 meist kleine Sauna- und Wellnesseinrichtungen sind in Hotels und Pensionen vorhanden, stehen aber meist nur Übernachtungsgästen zur Verfügung. Ca. 3.800 Sauna- und Wellnesseinrichtungen sind integraler Bestandteil von Sportstätten und Fitness-Studios⁷.

Rund 1,66 Millionen Haushalte in Deutschland sind zudem mit privaten Saunabädern ausgestattet. Eine aus dem Jahr 2007 stammende repräsentative Umfrage des Deutschen Saunabundes hatte zum Ergebnis, dass rund 30 Mio. Bundesbürger über 14 Jahren, davon 17 Mio. Männer und 13 Mio. Frauen, mehr oder weniger regelmäßig saunabaden. Geht man von ca. 71,73 Mio. Deutschen in dieser Altersgruppe aus, würde dies bedeuten, dass 42 % der Bevölkerung im Jahr 2007 Saunas (private und öffentliche) nutzen.

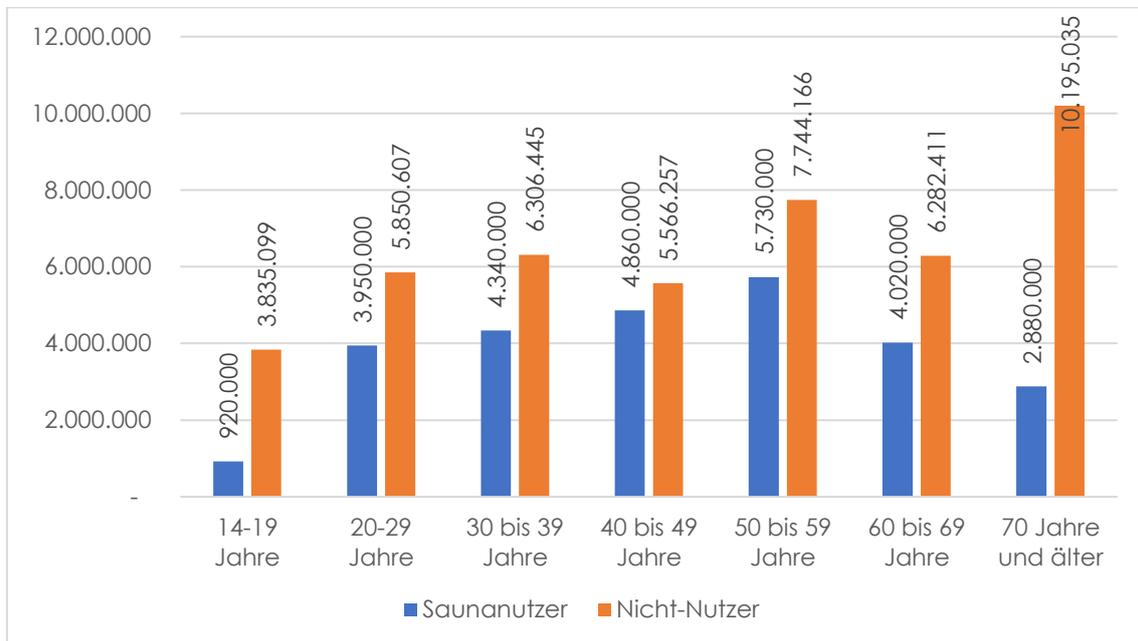
Eine neuere Untersuchung aus dem Jahr 2019, durchgeführt von der Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse, ergab, dass rund 26,71 Millionen Deutsche häufig oder ab und zu Saunen und Dampfbäder nutzen. Je nach Altersgruppe ist der Anteil an Saunanutzern in Relation zum Gesamtanteil an der Bevölkerung sehr unterschiedlich, wie die nachfolgenden Graphiken zeigen. Die höchsten Anteile von Saunanutzern an der Gesamtbevölkerung finden wir in der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren, wobei hier noch keine Aussage zur Häufigkeit und Regelmäßigkeit getroffen wird. Auch Personen, die zum Beispiel im Rahmen eines Wellnessurlaubs nur einmal im Jahr eine Hotelsauna nutzen, sind in der Gruppe der aktiven Saunaanhänger erfasst. Dass in der Altersgruppe der 14- bis 19jährigen der Anteil sehr gering ist, überrascht nicht, schließlich hat diese Gruppe in der Pubertät und Adoleszenz oft ein schwieriges Verhältnis zum eigenen Körper und vor allem auch zur Nacktheit. Auch bei den „echten“ Senioren über 65 Jahren geht der Anteil deutlich zurück.

⁵ VuMa Arbeitsgemeinschaft von ARD und ZDF: VuMA Touchpoints 2020, S. 78

⁶ <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends>

⁷ [https://saunaindeutschland.de/index.php?id=40&tx_ttnews\[backPid\]=273&tx_ttnews\[tt_news\]=263&tx_ttnews\[backPid\]=273&tx_ttnews\[tt_news\]=263](https://saunaindeutschland.de/index.php?id=40&tx_ttnews[backPid]=273&tx_ttnews[tt_news]=263&tx_ttnews[backPid]=273&tx_ttnews[tt_news]=263)

Abb.12: Relation der Saunaaanhänger zu Nichtnutzern nach Altersgruppen (prozentual)



Ein noch schwer einzuschätzender Trend weist in Richtung Textil-Wellness. Dabei handelt es sich im Grunde um klassische Saunanlagen mit finnischen Saunakabinen, Dampfbädern, Niedrig-Temperatursaunen, Ruheräumen etc., die jedoch in Badekleidung genutzt werden. Ein Vorreiter war das monte mare Kreuzau, das bereits seit über zehn Jahren neben der klassischen Saunalandschaft einen Textil-Wellnessbereich anbietet. Auch die Wörgler Wasserwelten bieten mit dem „Bathai Tropical Spa“ einen Textil-Wellnessbereich in Ergänzung der eigentlichen Sauna. Während das Tropical Spa, bei dessen Namensgebung bewusst der Begriff „Sauna“ vermieden wurde, im normalen Eintritt inkludiert ist (wobei nach der Eröffnung dieses Bereichs der allgemeine Eintrittstarif um einen Euro erhöht wurde), wird in Kreuzau beim Besuch des Textil-Wellnessbereichs ein Aufpreis von 4,50 € erhoben. Im Freizeitbad düb in Dülmen wurde von Anfang an auf eine FKK-Sauna verzichtet und stattdessen Textil-Wellness angeboten, um sich von den Mitbewerbern in der Region abzuheben.

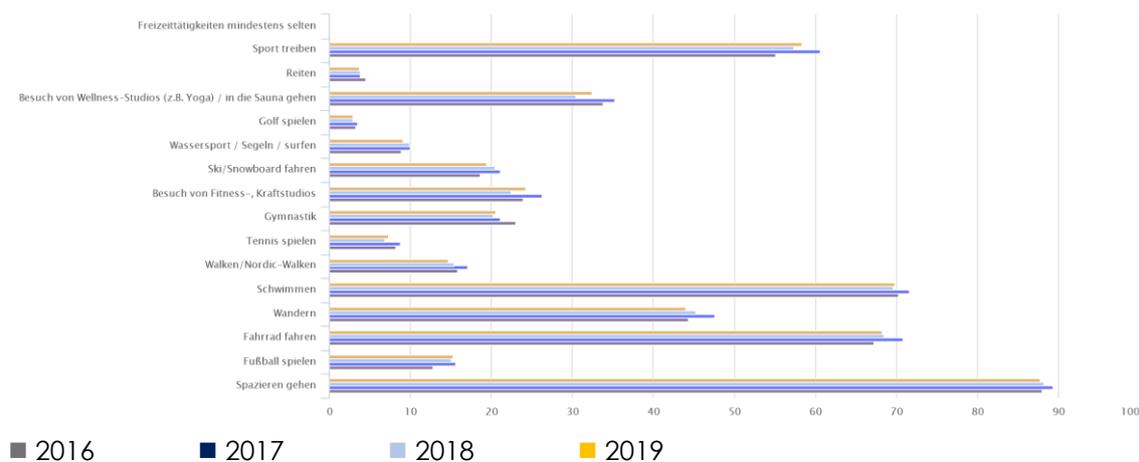
Der Besuch von Saunen und Dampfbädern in Badekleidung wird vor allem auch von jüngeren Erwachsenen geschätzt. Dabei spielt die Zugehörigkeit zu Kulturkreisen, in denen es verpönt ist, sich nackt in der Öffentlichkeit zu zeigen, keine vorrangige Rolle. Der Wunsch, Badekleidung zu tragen, hat vielmehr mit einem generell veränderten Verhältnis der jüngeren Generation zur Nacktheit zu tun. Trotz vereinzelter langjähriger Erfahrung mit dem Betrieb einer Textil-Wellnessanlage sind die vorliegenden Erfahrungswerte noch zu gering, um die dauerhafte Entwicklung dieses Marktsegments abschätzen zu können. Was man aber bereits heute sagen kann, dass die gleichzeitige Anwesenheit von bekleideten und unbekleideten Gästen in gemeinsam genutzten Bereichen von Saunanlagen außerhalb der Umkleideräume zu erheblichen Konflikten zwischen den Nutzergruppen führt. Es wäre durchaus eine Option, das Irisch-Römische Dampfbad im StBH als Textil-Wellnessanlage zu positionieren und diese damit sowohl für Senioren als auch für junge Erwachsene attraktiv zu machen.

Fitness, Sport und Freizeit allgemein

Viele Betreiber öffentlicher Bäder und Saunaanlagen unterschätzen die Konkurrenz durch andere Freizeiteinrichtungen. Die Zahl und Vielfalt der Freizeitangebote haben in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass der Freizeitmarkt einen immer schnelleren Wechsel von Trends und Themen erlebt, sodass die einzige Konstante dieses Marktes der Wandel ist. Dabei ist eine stetige Kommerzialisierung und Professionalisierung der Angebote zu erkennen – ein Trend, dem auch die Vereine z. B. durch umfassende Kursangebote folgen.

Der damit einhergehende, häufige Wechsel der Freizeit-Aktivitäten macht es einzelnen Betrieben zunehmend schwerer, sich einen Gästestamm aufzubauen, der über den bereits vorhandenen Anteil an vorwiegend älteren regelmäßigen Besuchern hinausgeht. Ein weiterer Trend ist das Bedürfnis nach emotionalen Erlebnissen in der Freizeitgestaltung und die Tendenz zur Bündelung der Angebote in Richtung Centercharakter. Innerhalb der Sauna- und Bäderbranche stehen große Anlagen wie die Therme Erding und konsequent auf Ambiente und Atmosphäre setzende Saunen wie die beiden Vabali Spas in Berlin und Düsseldorf (denen als nächster Standort Hamburg folgen wird, was sich durchaus auf das großräumige Einzugsgebiet der OASE auswirken kann) beispielhaft für diesen Trend.

Tab. 10: *Bevorzugte Freizeitaktivitäten der Deutschen 2016 bis 2019⁸*

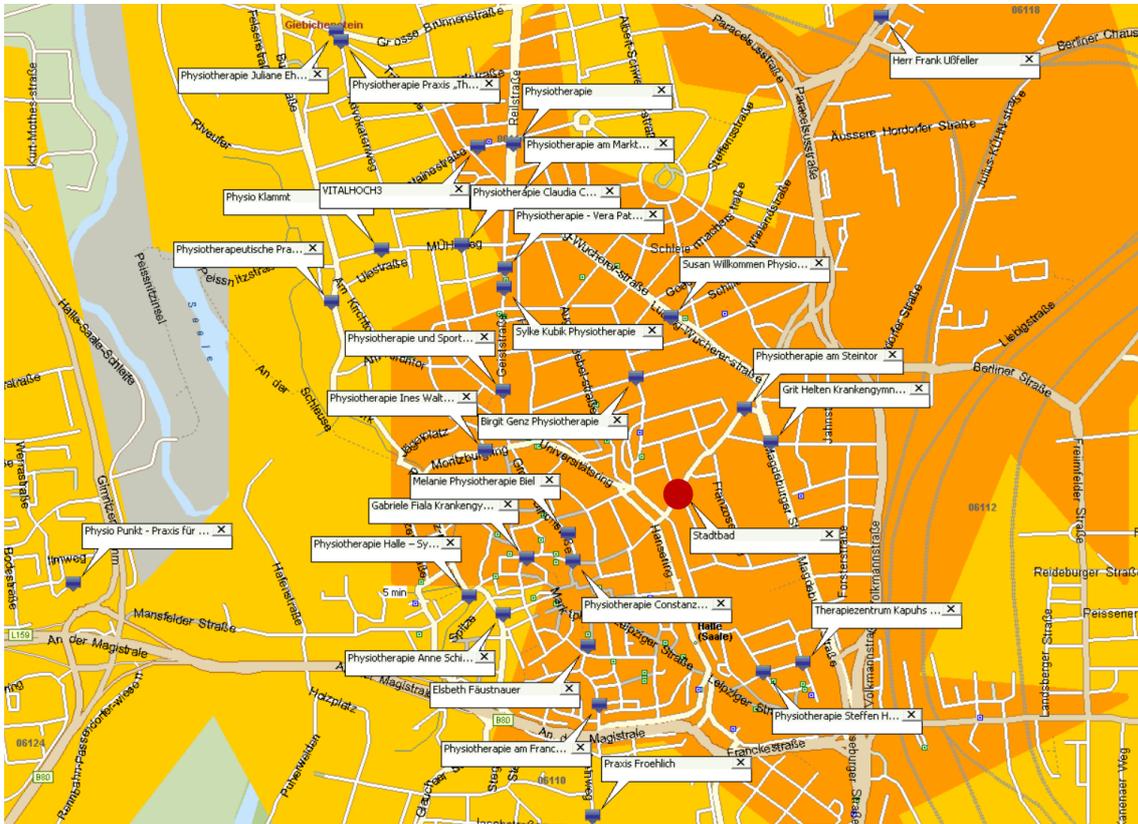


Schwimmen zählt nach dieser Erhebung nach wie vor zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten der Deutschen. Der Besuch von Saunen bzw. Wellness-Studios (Yoga etc.) blieb in den vergangenen vier Jahren relativ konstant bei einem Drittel der deutschen Bevölkerung. Der Anteil an aktiven Besuchern von Fitnessstudios liegt immerhin bei über 20 %. Dabei verzeichnen gesundheitsorientierte Spezialangebote wie Kiesel-Training oder EMS (Elektrische-Muskel-Stimulation) kontinuierliche Zuwachsraten. Die Zahl der Mitgliedschaften im deutsche Fitnessmarkt wächst jährlich um etwa 5,4 Prozent, wobei hier vor allem Discount-Ketten als Wachstumstreiber fungieren. Das Umsatzwachstum des Gesamtmarktes liegt bei 3,4 Prozent. Bundesweit erreichte der Markt in 2019 eine Penetrationsquote von 14 Prozent, in den Großstädten bis zu 20 Prozent. Internationale Vergleichszahlen und Untersuchungen zum Sportverhalten der Deutschen legen dabei nahe, dass die theoretisch vorhandenen Marktpotentiale noch nicht ausgeschöpft sind.

⁸ Quelle: <https://touchpoints.vuma.de/#/zielgruppen/>

oder das Klinikum Bergmannstrost (siehe hierzu auch das Protokoll des Runden Tisches mit dem Vertreter des Universitätsklinikums).

Abb.15: Physiotherapie-Praxen im unmittelbaren Einzugsgebiet des Stadtbads



Auch wenn in dieser Karte zu sehen ist, dass es im direkten Einzugsgebiet des StBH (●) eine Vielzahl an Physiotherapeutischen Praxen gibt, wäre eine solche Einrichtung eine ideale Ergänzung des Bade- und Saunaangebots. Zum einen gibt es vor allem aus der Klientel der Saunagäste eine stetige Nachfrage nach Massageanwendungen, zum anderen könnten die vorhandenen Räumlichkeiten in direkter Anbindung an das Irisch-Römisches Dampfbad im 1. OG mit den denkmalgeschützten Einzelkabinen ein passendes Ambiente für eine entsprechende Praxis bieten. Um dem Betreiber der Physiotherapie zu ermöglichen, neben Sport- und Wellnessmassagen auch Anwendungen anzubieten, die mit den Krankenkassen und Rentenversicherungsträgern abgerechnet werden können (was erheblich zur Auslastung der Praxis beitragen würde), ist es jedoch erforderlich, einen separaten Zugang zur Praxis und eine eigenständige Rezeption zu schaffen.

*

Im Jahr 2019 verzeichnete der Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung der Stadt Halle (Saale) ein durchaus reges Interesse an zentrumsnahen Gewerbeimmobilien aus verschiedenen Marktsegmenten (Dienstleistung, Retail, Büro). Einige dieser Segmente sind auch für eine Angebotserweiterung im StBH interessant. Nachgefragt wurden bei der Stadt Halle (Saale) sowohl Büro- und Ladenräume als auch sonstige Räume, die zum Beispiel als Ateliers, Werkstätten und für Gastronomie- und Veranstaltungszwecke genutzt werden können. Die Anfragen kamen auch aus Branchen, die entsprechende Synergieeffekte zur Hauptnutzung des StBH ermöglichen könnten. Die insgesamt 241 konkreten Anfragen kamen unter anderem aus den folgenden Branchen:

Tab. 12: *Anfragen nach Gewerbeimmobilien nach ausgewählten Branchen (2019)*

Branche	Zahl der Anfragen
Gesundheitswirtschaft	40
Bildung	23
Vereine und Verbände	22
Freizeit	12
Friseure	5
Krankenkassen	2
Hotel/Hostel/Pensionen etc.	2

Quelle: FB Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung der Stadt Halle (Saale)

Nach dem Bereich „Sonstige Dienstleistungen“, der als Sammelbecken für nicht weiter differenzierte Anbieter diente und mit 48 Anfragen für Gewerbeimmobilien die Liste der Interessenten anführt, stehen mit 40 Anfragen bereits an zweiter Stelle Interessenten aus dem Segment Gesundheitswirtschaft.

Auch wenn es im Marktsegment gesundheitsnaher Dienstleistungen (z. B. Ärzthäuser, Physiotherapie-Praxen und Fitnessstudios) bereits ein vielfältig entwickeltes Angebot im Stadtzentrum von Halle (Saale) gibt, kann das StBH Anbietern aus diesen Marktsegmenten eine einmalige Kombination ihrer Dienstleistungen mit der Nutzung der Badehallen und des Irisch-Römischen Dampfbads für deren Kunden/Patienten offerieren, die den Standort in der Schimmelstraße auch für bereits an anderer Stelle vorhandene oder neue Gesundheitsdienstleister höchst interessant machen. Zudem ist an der hohen Zahl der Anfragen nach Gewerbeimmobilien aus der Gesundheitswirtschaft im Jahr 2019 erkennbar, dass hier noch ein Bedarf vorhanden ist, der ggf. auch durch Nutzung der Nebenräume im StBH erfüllt werden kann.

Daher sieht die BHG trotz der Leerstände in der Umgebung des Stadtbades eine gute Möglichkeit, die Nebenräume adäquat zu vermarkten und mit Nutzungen zu belegen, die möglichst große Synergien zum Betrieb des Stadtbades haben. Die im nachfolgenden Kapitel zusammengefassten Interessensbekundungen bei den Sitzungen des „Runden Tisches“ und in der Folge dieser Sitzungen an die BHG gerichtete Schreiben, in welchen ein entsprechendes Interesse potentieller Mieter bekundet wird, gibt Anlass zu dieser optimistischen Annahme.

5.3. Bedarfsmeldungen aus den Sitzungen des „Runden Tisches“

Auf Einladung der Bäder Halle GmbH fanden in Vorbereitung für die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes sechs Expertengespräche („Runder Tisch“) statt, die in der Zeit vom 28. Mai bis 10. Juni 2020 durchgeführt wurden. Hierzu wurden wesentliche Interessen- und Anspruchsgruppen eingeladen. Die Einladungen zu den themenbezogenen Gesprächen Energie, Verkehr, Denkmalschutz, Vereine und Schulen, Gewerbliche Nutzer sowie Betreiber sanierter Stadtbäder sollten dazu dienen, Wünsche und Bedarfe, Anregungen, Vorschläge und Hinweise aller Anspruchsgruppen aufzunehmen. Bedarfe und Bedürfnisse sollten nach der Erfassung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit bewertet und als Grundlage der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes genutzt werden.

Ein Ziel der Sitzungen des Runden Tisch war es, mögliche Nutzungsinteressen aus dem Kreis der Stakeholder des StBH zu eruieren. Tatsächlich war die Nachfrage nach (anzumietenden) Räumlichkeiten größer, als zunächst zu erwarten war. Im Einzelnen ergaben sich folgende Bedarfe:

Tab. 13: *Bedarfsmeldungen für Räumlichkeiten aus dem Kreis der Stakeholder (eruiert im Rahmen der Sitzungen des Runden Tisches)*

Interessenten	Nutzungs idee	Flächenbedarf ca. in m ²	bevorzugte Lage
Bäder Halle GmbH	Verwaltung BHG, Personal- und Lagerräume StBH	200	flexibel
Stadt Halle (Saale)	Kinderhort	mind. 1.800	EG
Universitätsklinikum Halle	kliniknahe Dienstleistungsangebote	nicht definiert	nicht definiert
Jugendherberge	stunden-/tageweise Anmietung von Becken und kleinteiligen Tagungsräumen (für Arbeitsgruppen etc.)	nicht definiert	
Wing Tsun e.V.	Trainingsstätte (Bestand) mit Nebenräumen	163	EG (Westflügel) (mit Erweiterung)
Culture Academy e.V.	Fitness, Yoga, Kampfsport	nicht definiert	EG (Ostflügel)
Tangomio	Yoga, Tangokurse	80-120	
GeReHa Gesundheits- und Rehabilitationssportverein Halle e.V.	Lagerräume und Räume für Trockengymnastik	nicht definiert	nicht definiert
Landesschwimmverband Sachsen-Anhalt	stunden-/tageweise Anmietung von Becken und kleinteiligen Tagungsräumen (für Arbeitsgruppen etc.)	nicht definiert	
Stadtsportbund Halle (Saale)	genereller Bedarf an Trainings-/Kursräumen für gesundheitsorientierte Sport- und Bewegungsangebote	nicht definiert	
Allgemeiner Behindertenverband Halle (Saale)	Individuelle Nutzungsmöglichkeiten für Menschen mit Handicaps		
Bauconcept @ Ingenieure + Architekten GmbH	Büroräume	120-150	evtl. 2. OG

Im Zuge der Vorplanungen für die Generalsanierung des StBH sollen die Bedarfe aus dem Runden Tisch, ergänzt durch die Bedarfe interessierter Mieter aus dem freien Markt (jedoch mit dem Fokus auf Gesundheitsdienstleister) zusammengefasst und bewertet (Synergieeffekte, Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit des Vorhabens) und hinsichtlich der baulichen und organisatorischen Anforderungen im Detail festgelegt werden.

6. NUTZUNGSKONZEPT

Die Bäder Halle GmbH hat im Juni 2020 in Zusammenarbeit mit dem Förderverein Zukunft Stadtbad Halle e.V. unter Einbeziehung vieler Interessengruppen ein mit der Stadtverwaltung Halle (Saale) abgestimmtes Nutzungskonzept zur Vorlage im Stadtrat erarbeitet, das als Grundlage für die Sanierung dienen soll und bei der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien sowie beim Land Sachsen-Anhalt einzureichen ist.

Vorarbeiten für ein Nutzungskonzept waren am Runden Tisch „Zukunft Stadtbad“ bereits im Jahr 2013 geleistet worden. Der Runde Tisch hatte insbesondere empfohlen, das Stadtbad als multifunktionales Bewegungs- und Gesundheitszentrum zu entwickeln. Ein zweiter „Runder Tisch“ mit potentiellen Stakeholdern bestätigte im Jahr 2020 diese grundsätzliche Ausrichtung als Gesundheitsstandort mit historischer Bedeutung.

Das inhaltliche Ziel des Nutzungskonzeptes entsprechend den oben genannten Beschlüssen des Stadtrates sowie den Erkenntnissen aus den Sitzungen des Runden Tisches ist es, das Stadtbad als Gesundheitsbad und identitätsstiftendes Baudenkmal zu sanieren. Ergänzen Gesundheitsanwendungen soll bei der Nutzung der derzeit leerstehenden Räume eine besondere Rolle zukommen. Die Wasserflächen der Männerhalle und der Frauenhalle sind für alle bisherigen Nutzer zu erhalten.

kompletten Absatz gestrichen

Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung für die Sanierung sollen zudem finanzielle Chancen, die aus der Sanierung des Kopfbaus resultieren, ermittelt werden. Es gilt die Frage zu beantworten, in welcher Höhe Erlöse aus Vermietung oder Verpachtung realisierbar sind. Auch die Finanzierung eines Kreditanteils für die letzten 17 % der Gesamtkosten soll geprüft werden.

Die Nutzungsoptionen für die Räume im StBH stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Denkmalspflegerischen Bindungsplan (DBP), weswegen dessen Vorgaben im nachfolgenden Nutzungskonzept den jeweiligen Räumen und ihren geplanten Funktionen vorangestellt werden. Damit wird erkennbar, welcher Handlungsspielraum bei der Festlegung der Nutzungen jeweils gegeben ist. Der Denkmalspflegerische Bindungsplan gibt jedoch den Stand der Diskussion aus dem Jahr 2015 wieder. Er ist daher nach Festlegung des Nutzungskonzepts und im Rahmen der darauf basierenden Entwurfsplanung stetig mit dem LDA abzustimmen und anzupassen.

Nachfolgende Ziele des FVZ sollen in das Nutzungskonzept integriert werden, wobei für einzelne Bereiche im Rahmen der Vorplanungen kreative Lösungen entwickelt werden müssen, die sowohl den architektonischen Gegebenheiten und den Vorgaben des DBP, als auch den vorgesehenen Nutzungen durch die unterschiedlichen Zielgruppen Rechnung tragen (vgl. Anhang Punkt 10 Vorentwurfsstudie). Gleichzeitig müssen sie hinsichtlich der Investitions- als auch der laufenden Betriebskosten wirtschaftlich vertretbar sein:

- Die Erschließung soll daher nach den Vorstellungen des FVZ über einen zentralen, barrierefreien Zugang im 1. UG erfolgen, in welchem Warte- Kassen-, Shop und ggf. Cafeteria-Bereiche zusammengefasst werden.
- Zusätzliche Senioren- und Behindertenumkleiden sowie Dusch- und Toilettenbereiche werden integriert. Hier sollen auch (Sammel-)Umkleiden und Föhnstationen entstehen.

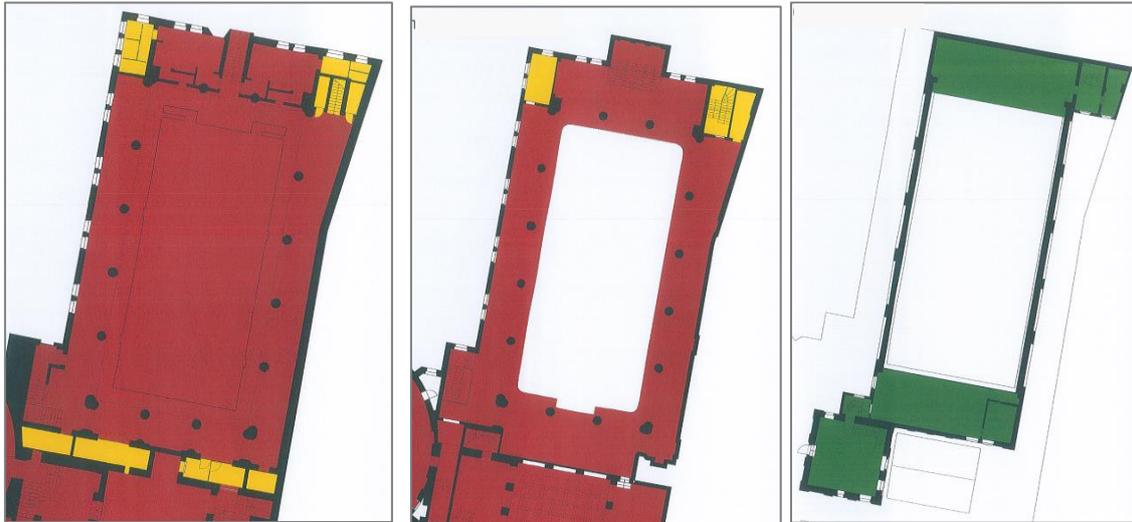
- Von diesem Bereich aus sollen sowohl die Schwimmhallen, das Irisch-Römische Dampfbad, der Bereich der medizinischen Anwendungen sowie die übrigen Bereiche inklusive der künftigen Mieter, deren Angebot Synergien zum originären Betrieb des Stadtbads aufweisen, erschlossen werden.
- Das Foyer wird ebenso wie das Treppenhaus im Turm vorrangig in seiner ursprünglichen Funktion als zentrales Bindeglied und Erschließung aller Funktionsbereiche erhalten bleiben. Es soll Treffpunkt und Kommunikationsbereich gleichermaßen sein. Ergänzende und neue Nutzungen in diesen Räumen müssen in Übereinklang mit den Vorgaben des Denkmalschutzes stehen. Der bisher weitgehend ungenutzte umbaute Raum im Turm wird in eine effektive Flächennutzung des Gesamtbades integriert.
- Zu medizinischen Anwendungen durch Mieter etwa aus dem Segment Physiotherapie gewährleisten separate Zugänge im EG die Kostenübernahme durch die Krankenkassen. Die angebotenen Therapien sollen Synergien zu möglichen Wasseranwendungen aufweisen. Nach Möglichkeit soll auch im Bereich des Irisch-Römischen Dampfbades eine separate Zugangslösung gefunden werden, um auch hier durch die Krankenkassen finanzierte medizinische Anwendungen anbieten zu können.
- Möglichkeiten zu nachhaltigen Synergieeffekten mit der Jugendherberge und der geplanten Grundschule bestehen vor allem durch die Gestaltung separater Zugangs-, Umkleide und Duschbereiche für Schulklassen und Gruppen.
- Bei der Vorplanung berücksichtigt werden sollen auch die Möglichkeiten für eine separat betriebene, aber direkt angegliederte Gastronomie, die auch von außen barrierefrei zugänglich ist, und die Möglichkeit auf eine Wiederbelebung des historischen Hotelstandorts („Metropol“).

6.1. Männerhalle

Die Männerhalle weist folgende Flächen auf:

EG 780,4 m²
 1. OG 473,9 m²
 2. OG nicht ausgewiesen

Abb.16: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Männerhalle – EG, 1. OG, 2. OG



Rot = Unveränderbarer Raumstrukturen
Gelb = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
Grün = Veränderbare Raumstrukturen
Blau = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Aus den Vorgaben des Denkmalpflegerischen Bindungsplans ergibt sich, dass in der Männerhalle praktisch keine Nutzungsänderungen im Vergleich zum historischen Bestand und Status quo möglich sind. Die Schwimmhalle ist sowohl im EG als auch auf der Galerieebene praktisch vollständig im Bestand geschützt. Davon ausgenommen sind lediglich der Treppenaufgang und wenige Nebenräume (Aufsichtskabine etc.). Lediglich im 2. OG sind die früher als Aussichtsgalerien genutzten Flächen an den beiden Stirnseiten der Halle so bewertet, dass hier in die bestehenden Raumstrukturen eingegriffen werden darf.

Eine Erschließung dieser Räume im 2. OG für die Nutzung Dritter wird jedoch als problematisch angesehen. Zum einen müsste zumindest auf der südlichen Galerie die Erschließung über das Treppenhaus in der Schwimmhalle erfolgen, was außerhalb des öffentlichen Badebetriebs aufsichtsrechtliche Probleme mit sich bringt. Zum anderen müssten beide Galerieräume für eine externe Nutzung eingehaust werden (z. B. Glasfront), um in ihnen ein angepasstes Raumklima erzeugen zu können. Dies bedeutet hinsichtlich des Investitions- als auch des Betriebsaufwands für die erforderlichen Raumlufttechnischen Anlagen (RTA) einen erhöhten Aufwand und könnte aufgrund der erforderlichen räumlichen Abgrenzung auch Probleme mit dem Denkmalschutz hervorrufen, sofern diese sichtbar den Raumeindruck der Männerhalle beeinflussen.

Daher werden für die Männerhalle folgende am Status quo angelegte Nutzungsoptionen vorgesehen:

EG Öffentlicher Badebetrieb für Individualgäste
 Schul- und Vereinsschwimmen
 Kurse (Aquagymnastik)
 thematische Angebote für Badegäste (Schwimmen für besondere Zielgruppen
 etc.)
 Lagerraum Reinigungsmittel

1. OG Garderoben für Individualbesucher sowie Schulen und Vereine

2. OG optional Gruppenumkleiden für Schulen und Vereine
 Lagerräume, bzw. in Nutzungsoption 3 Anbindung an den Saunabereich für Ru-
 hezonen o.ä.

Aufgrund der mangelhaften Möglichkeiten, eigenständige Garderobebereiche für organisierte Gruppen direkt in der Männerhalle zu schaffen, ist planerisch zu prüfen, ob etwa im Untergeschoss entsprechende Sammelumkleiden geschaffen werden können (siehe Nutzungsoption 3) oder wo dies an anderer, sinnvoller Stelle im Gebäude möglich ist.

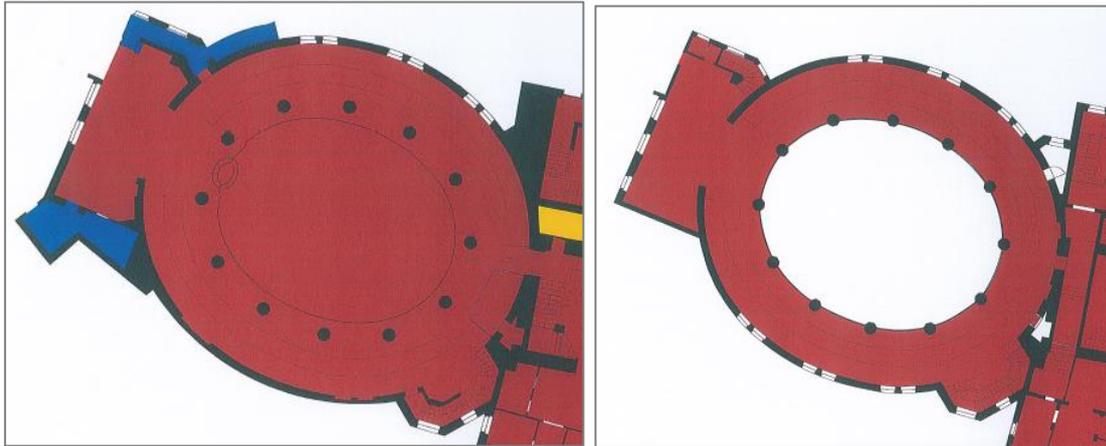
6.2. Frauenhalle

Die Frauenhalle weist folgende Flächen auf:

EG 556,6 m²

1.OG 343,4 m²

Abb.17: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Frauenhalle – EG und 1. OG



- Rot = Unveränderbarer Raumstrukturen
- Gelb = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
- Grün = Veränderbare Raumstrukturen
- Blau = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Analog zur Männerhalle gilt für die Frauenhalle die Unveränderbarkeit des Raumeindrucks und daraus resultierend auch der Nutzungsoptionen.

Daher werden folgende am Status quo angelegte Nutzungsoptionen vorgesehen:

- EG Öffentlicher Badebetrieb für Individualgäste
Vereinsschwimmen
Kurse (Rheuma-Gymnastik, Anfängerschwimmen und Wassergewöhnung, Balancing, SUP-Yoga)
thematische Angebote für Individualbesucher („Aqua-Meditation“, offene Wassergymnastik etc.)
Lagerraum Reinigungsmittel
- 1. OG Garderoben für Individualbesucher und Vereine/Kurse bzw. in der Nutzungsoption 3 Anbindung an den Saunabereich für Ruhezonen o.ä.

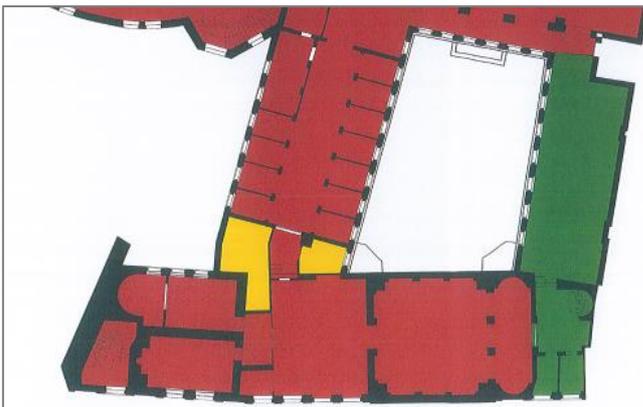
Aufgrund der mangelhaften Möglichkeiten, eigenständige Garderobebereiche für organisierte Gruppen direkt in der Frauenhalle zu schaffen, ist planerisch zu prüfen, ob etwa im Untergeschoss entsprechende Sammelumkleiden (siehe auch Nutzungsoption 3) geschaffen werden können oder wo dies an anderer, sinnvoller Stelle in dem Gebäude möglich ist.

6.3. Irisch-Römisches Dampfbad

Das Irisch-Römische Dampfbad im 1. OG ist derzeit nicht mehr in Betrieb, soll aber nach den Vorstellungen des Denkmalschutzes, der BHG und des FVZ reaktiviert werden.

Für die historische Sauna mit den erforderlichen Nebenräumen (Umkleide- und Ruheräumen) stehen im 1. OG 405,8 m² zur Verfügung.

Abb.18: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Irisch-Römisches Dampfbad – 1. OG



- Rot** = Unveränderbarer Raumstrukturen
- Gelb** = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
- Grün** = Veränderbare Raumstrukturen
- Blau** = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Auf Grundlage des DBP sollten hier folgende Funktionseinheiten geplant werden:

- | | |
|--------------------------|---|
| Nördlicher Seitenflügel: | Ruhebereich, Einzelkabinen für Massagen etc.
Lagerraum Reinigungsmittel alternativ: zusätzliche Nutzung für ergänzende, zum Thema passende Angebote wie Therapie- und Ruheräume bzw. Getränkebar, wenn die erforderlichen Umkleidekapazitäten für die Saunabesucher an anderer Stelle geschaffen werden können (siehe Nutzungsoption 3). |
| Kopfbau: | 2 historische Schwitzräume, Erlebnisduschen, Fußbäder, Tauchbecken alternativ: zusätzliche Nutzung für ergänzende, zum Thema passende Angebote wie Therapie- und Ruheräume bzw. Getränkebar, wenn die erforderlichen Umkleidekapazitäten für die Saunabesucher an anderer Stelle geschaffen werden können (siehe Nutzungsoption 3). |
| Südlicher Seitenflügel: | Umkleidebereich mit Garderobenschränken, Duschen und WCs, Zugang zum 2. OG (dort Ruhebereich); alternativ: zusätzliche Nutzung für ergänzende, zum Thema passende Angebote wie Therapie- und Ruheräume bzw. Getränkebar, wenn die erforderlichen Umkleidekapazitäten für die Saunabesucher an anderer Stelle geschaffen werden können (siehe Nutzungsoption 3). |

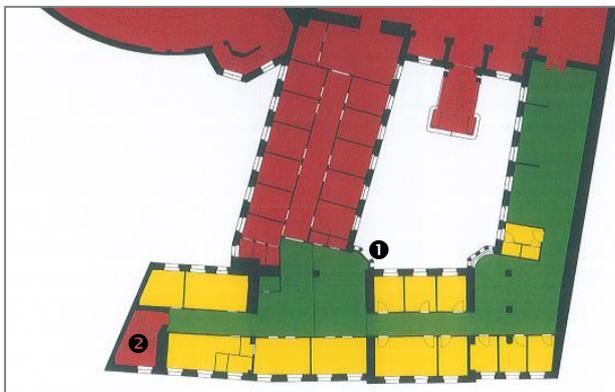
Somit ist das gesamte 1. OG für eine Nutzung als historisches Irisch-Römisches Dampfbad reserviert.

Die historische Verbindung zwischen Frauenhalle und Römisch-Irischem Dampfbad sollte reaktiviert werden.

6.4. Nebenräume Erdgeschoss

Im Erdgeschoss stehen die beiden Seitenflügel und der Kopfbau für zusätzliche Nutzungen durch Mieter zur Verfügung. In diesem Geschoss sollte versucht werden, Angebote zu etablieren, die einen möglichst starken Synergieeffekt zum Badebetrieb versprechen. Gleichzeitig sind hier oder im 1. UG in direkter Nähe zur Frauen- und Männerhalle Personalräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbads vorzusehen. Zudem werden Lagerräume für die BGH und ggf. auch für die organisierten Nutzergruppen benötigt. Davon unabhängig sind in einem der beiden Geschosse auch Verwaltungsräume für die Bäder Halle GmbH vorzusehen, die diese anmietet (um damit ihr derzeit bestehendes Mietverhältnis mit der Maya mare GmbH & Co. KG aufzulösen). Insgesamt stehen hier Flächen von 426,1 m² zur Verfügung.

Abb.19: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Kopfbau und Seitenflügel im EG



- Rot** = Unveränderbarer Raumstrukturen
- Gelb** = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
- Grün** = Veränderbare Raumstrukturen
- Blau** = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Eine besondere Herausforderung hinsichtlich einer neuen Nutzung stellt hier der nördliche Seitenflügel dar, da die bisherigen Wannenbäder unter Denkmalschutz stehen. Als eine sinnvolle Möglichkeit erscheint hier die Einrichtung einer Praxis für Physiotherapie, wobei die Kabinen der Wannenbäder in Behandlungsräume umgewandelt werden könnten.

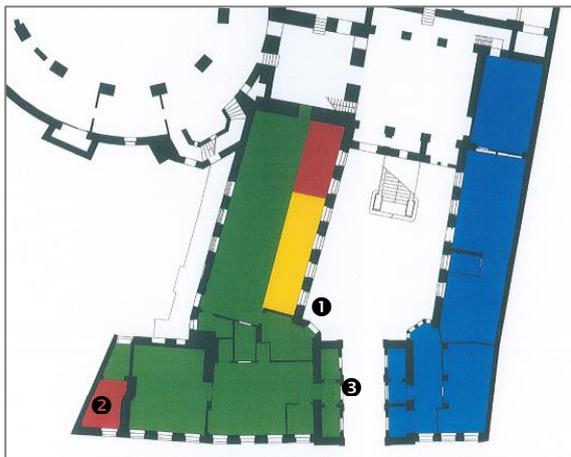
Der nordwestliche Teil des Kopfbaus könnte für eine integrierte Praxis für Krankengymnastik und Ergotherapie mit größeren Behandlungsräumen, Back office, Empfangs- und Aufenthaltsbereich und Funktionsräumen (Duschen, WC, Personalräume, Fangoküche etc.) genutzt werden. Ideal wäre es, diese Räume durch einen direkten Zugang vom Innenhof aus zu erschließen (❶). Dieser müsste über das Untergeschoss (was jedoch das eigentliche Erdgeschoss darstellt) erfolgen. Alternativ könnten die Räume über das separate Treppenhaus (❷) erschlossen werden.

Im südlichen Seitenflügel befinden sich derzeit die Trainingsräume des Wing Tsun-Vereins, die nach dessen Vorstellung auch nach einer Generalsanierung des StBH weiter genutzt werden sollen (im Rahmen einer Anmietung zu ortsüblichen Mieten). Sollte dies nicht zustande kommen, könnten die südwestlichen Teile des Kopfbaus und der südliche Seitenflügel für eine Medizinische Trainingstherapie mit Leistungsdiagnostik, eine Praxis für Allgemein- oder Fachmedizin oder auch für die von der BHG benötigten Verwaltungs- und Personalräume genutzt werden. Auch ein gastronomisches Angebot ist im EG vorstellbar. Für die genannten Nutzungen ist ein separater Zugang vom Hofbereich wünschenswert.

6.5. Nebenräume 1. Untergeschoss

Im 1. Untergeschoss, das sich von der Schimmelstraße aus gesehen nur minimal unter Straßenniveau befindet, stehen ebenfalls die beiden Seitenflügel und der Kopfbau für zusätzliche Nutzungen durch Mieter zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten ermöglichen nach dem DBP eine größere Flexibilität in ihrer Gestaltung als die Räume im EG und im 1.OG, weswegen hier auch stärker auf die Bedürfnisse potentieller Mieter mit einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Raumeinheiten Rücksicht genommen werden kann. Der südliche Seitenflügel bedarf jedoch noch einer Begutachtung. Insgesamt stehen hier Flächen von 361,8 m² zur Verfügung.

Abb.20: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Kopfbau und Seitenflügel im 1. UG



- Rot = Unveränderbarer Raumstrukturen
- Gelb = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
- Grün = Veränderbare Raumstrukturen
- Blau = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Grundsätzlich soll nach den Nutzungsoptionen 1 und 3 eine Erschließung des Stadtbads über diese Ebene erfolgen. Entsprechend sind Räumlichkeiten für Warte- und Kassenbereich, Umkleiden (auch Gruppen- und Behindertenumkleiden mit Sanitärbereichen), Föhnstationen etc. vorzusehen. Deren räumlicher Umfang bestimmt auch die weiteren Möglichkeiten, Räume im 1. UG an externe Nutzer zu vermieten.

Im nördlichen Seitenflügel des 1. UG könnte eine zusammenhängende Trainingsfläche mit Schwingboden (Parkett) für Yoga, Tanz etc. entstehen. Hier ist ein direkter Zugang vom Innenhof bereits vorhanden (❶). Bei diesem Gebäudetrakt ist zu berücksichtigen, dass einige der Wannenbäder zumindest exemplarisch zu erhalten wären, was die Nutzung dieser Räume einschränkt. Sollten im EG keine Personalräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbads zur Verfügung stehen, da diese vollständig vermietet werden können, wären alternativ hier die erforderlichen Personal- und Sozialräume möglich. In diesem Trakt steht eine Gesamtfläche von ca. 152,5 m² zur Verfügung.

Im nordwestlichen Teil des Kopfbaus zur Schimmelstraße ist ein weiterer separater Gebäudetrakt vorhanden, der sowohl für Kurs- und Übungsräume als auch z. B. für einen Gesundheitsdienstleister genutzt werden kann. Auch dieser kann über ein Treppenhaus zur Schimmelstraße (❷) oder über einen Zugang direkt vom Durchgang zum Innenhof (❸) erschlossen werden, so dass keine Rücksicht auf die Öffnungs- und Schließzeiten des eigentlichen Stadtbads genommen werden muss. Mit einer Fläche von 101,4 m² wäre dieser Bereich auch für eine kleinere Arztpraxis oder Praxis für Physiotherapie/Ergotherapie

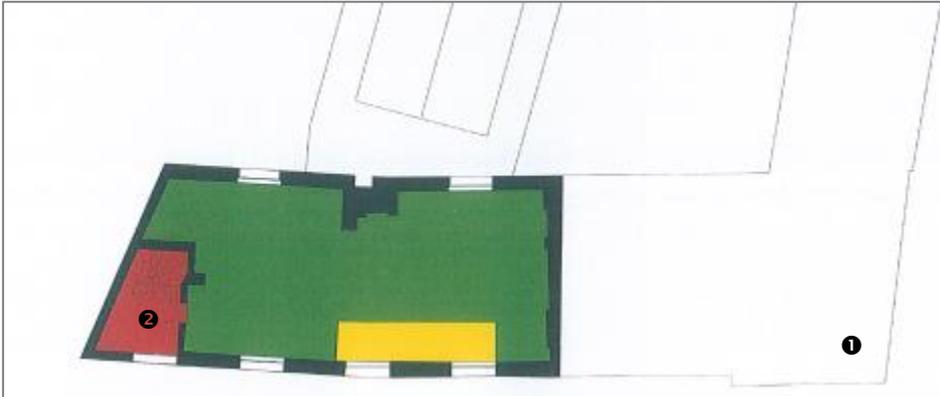
geeignet (wobei es sinnvoller ist, Massageanwendungen in möglichst direkter Nähe zum Saunabereich zu platzieren, da aus der Klientel der Saunagäste eine Nachfrage für Treatments generiert werden kann). Alternativ könnte dieser Trakt für die benötigten Verwaltungsräume von der BHG angemietet werden. Auch der südwestliche Seitenflügel könnte für Personalräume und Lagerräume für das Stadtbad etc. genutzt werden.

Die Möglichkeit einer Nutzung des 1. UG in (teilweiser) Kombination mit dem EG für die Einrichtung eines Kinderhorts wurde aufgrund einer mangelnden Eignung des Gebäudes vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2020 verworfen.

6.6. Nebenräume 2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss, das sich lediglich auf den Bereich des Kopfbaus erstreckt, stehen weitere Räume mit einer Fläche von 155,5 m² zur Verfügung.

Abb.21: Denkmalpflegerischer Bindungsplan Kopfbau im 2. OG



- Rot = Unveränderbarer Raumstrukturen
- Gelb = Bedingt veränderbare Raumstrukturen
- Grün = Veränderbare Raumstrukturen
- Blau = Besichtigungs- und Festlegungsbedarf

Die Erschließung dieser Räume beschränkt jedoch gegenwärtig noch deren Nutzungsmöglichkeiten.

Im südwestlichen Teil des Kopfbaus könnte auf einer Fläche von 37 m² eine Erweiterung der Ruheflächen des Irisch-Römischen Dampfbads erfolgen (❶), diese sind jedoch nur über eine steile Wendeltreppe und damit nicht barrierefrei zugänglich.

Im nordwestlichen Teil des Kopfbaus sind weitere nutzbare Flächen in einer Größenordnung von 116,5 m² vorhanden. Diese sind nur über das separate Treppenhaus an der Schimmelstraße zu erreichen (❷), es gibt derzeit keine Anbindung an die anderen Räume des Stadtbads. Im Rahmen der Vorplanungen für die Generalsanierung des Stadtbads soll hier eine Möglichkeit gefunden werden, diesen Bereich besser als im Status quo in die Gesamtanlage zu integrieren.

Auch als Verwaltungsräume für die BGH sind sie wenig geeignet, weil die Objektleitung des StBH dann zwar im gleichen Gebäude, aber eigentlich getrennt von dessen Betrieb sitzt. Diese Flächen eignen sich für publikumsarme Angebote, denen aber das Ambiente einen Mehrwert bietet.

6.7. Zusammenfassung des Nutzungskonzepts als Gesundheitszentrum

Fasst man die Nutzungsideen für die einzelnen Bereiche zusammen, dann wird das Gesamtkonzept eines modernen Gesundheitszentrums im historischen Ambiente deutlich:

Tab. 14: Geplante Nutzungen in den verschiedenen Geschossen und Gebäudetrakten

Gebäudetrakt	Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3
1. UG südlicher Seitenflügel	zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc.	Personalräume, Lagerräume Stadtbad Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	zentrale Erschließung mit Kasse, Shop, Wartezone, Schuhwechsel, Garderobe, Gruppenumkleiden, Senioren-, Behinderten-Umkleiden sowie Duschen und WCs, Föhne, optional Friseur, Übergang/Zuwegung zu Potentialflächen im externen Bereich/Quartier für Gastronomie, Grundschule und Therapiezentrum
1. UG nördlicher Seitenflügel	zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc.	Personalräume, Lagerräume Stadtbad Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
1. UG Kopfbau	Gesundheitsdienstleister (Physiotherapie, Ergotherapie, Medizinische Trainingstherapie)	Yoga Mio (Yoga- und Tango) Culture Academy e.V. (Yoga, Fitness, Capoeira) Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
EG Männerhalle	Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinschwimmen Kurse	
EG Frauenhalle	Öffentlicher Badebetrieb Vereinschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Vereinschwimmen Kurse	Öffentlicher Badebetrieb Vereinschwimmen Kurse
EG südlicher Seitenflügel	Wing Tsun e.V.	Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	Medizinische Behandlungen nass/trocken, Therapie – auch durch separaten Zugang erreichbar (Abrechnung Krankenkassen), Physio, Entspannung, Gesundheitsbäder, Soleanwendungen, Getränkebar/Bistro
EG nördlicher Seitenflügel	Personalräume, Lagerräume Stadtbad Verwaltungsräume BHG	Physiotherapeutische Praxis oder Facharztpraxis Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
EG Kopfbau	Physiotherapeutische Praxis Facharztpraxis	Personalräume, Lagerräume Stadtbad, Verwaltungsräume BHG Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad	
1. OG Männerhalle (Galerie)	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden
1. OG Frauenhalle (Galerie)	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Einzelumkleiden Gruppenumkleiden	Nutzung auch für Sauna- und Ruhebereiche
1. OG südlicher Seitenflügel	Ruhebereich Irisch-Römisches Dampfbad (=hist. Sauna)	Umkleiden Irisch-Römisches Dampfbad (Sauna)	Irisch-Römisches Dampfbad (Sauna) inkl. Ergänzungsangebote im Bereich Therapie (ggf. über Kooperationspartner), Ruhebereiche, Getränkebar, ohne separate Umkleiden
1. OG nördlicher Seitenflügel	Umkleiden Irisch-Römisches Dampfbad (Sauna)	Ruhebereich Irisch-Römisches Dampfbad (Sauna)	
1. OG Kopfbau	Schwitzräume, Erlebnisduchen, Tauchbecken	Schwitzräume, Erlebnisduchen, Tauchbecken	
2. OG Männerhalle	ggf. Gruppenumkleiden	ggf. Gruppenumkleiden	Irisch-Römisches Dampfbad (Sauna) inkl. Ergänzungsangebote, ggf. mit Dachterrasse, Gradienwerk, Floating, div. Gesundheitsangebote und Ruhebereiche
2. OG südlicher Seitenflügel	zus. Ruhebereich Irisch-Römisches Dampfbad	zus. Ruhebereich Irisch-Römisches Dampfbad	

Gebäudetrakt	Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3
Direktorenhaus			Personräume, Verwaltung Bäder Halle GmbH
Turm			Licht/Klang/Entspannung für kleine Gruppen und Individualanwendungen

Nutzungsoption 2 geht von einer Erschließung des Gebäudes nach dem Konzept des Architekten Jost aus. In den Nutzungsoptionen 1 und 3 wird vom historischen Vorbild abgewichen. Diese sehen eine Erschließung über Seitenflügel vor. Diese Überlegungen resultieren aus den im Rahmen der Planung zu prüfenden Möglichkeiten einer barrierefreien Erschließung. Eine finale Entscheidung über die Erschließung wird erst im Rahmen einer konkreten Vorplanung möglich sein.

Ein sich räumlich, organisatorisch und betriebswirtschaftlich ergänzender Betrieb von Schwimmbad, Irisch-Römischem Dampfbad, geeigneten medizinischen Anwendungen und Dienstleistungsangeboten stellt den reibungslosen und effektiven Betrieb des Stadtbads sicher und ist nachhaltig.

Für eine mögliche Nutzung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes (wie in Option 3 dargestellt) prüft die Stadt Halle zu einem späteren Zeitpunkt und unter einer anderen Förderkulisse prüft die Stadt Halle die Rückführung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes, das integraler Bestandteil des historischen Gebäudeensembles Stadtbad ist.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Die Nutzungsoption 2 des vorliegenden Nutzungskonzeptes für das historische Stadtbad in Halle (Saale) ähnelt in seinen Grundzügen einer Entwicklungsvariante, welche ein Planungsbüro bereits im Jahr 2015 im Auftrag der BHG skizziert hat. Diese frühere Variante wurde „Breites Angebot“ betitelt, was bereits darauf hinweist, dass innerhalb der nicht zuletzt durch den DBP vorgegebenen Nutzungsoptionen ein möglichst differenziertes und vielfältiges Angebotspektrum für das Stadtbad vorgesehen hat, dessen neue Einrichtungen in den beiden Seitenflügeln und dem Kopfbau das historische Kernangebot in der Frauenhalle, der Männerhalle und im Irisch-Römischen Dampfbad sinnvoll ergänzen und zu einer Einheit als Gesundheitszentrum im Herzen der Saalestadt werden lassen.

Modifikationen in der Angebotsstruktur sind jederzeit möglich. Bei den drei 2015 untersuchten Entwicklungsvarianten:

- Variante 1: Praxis- und Therapiezentrum,
- Variante 2: Gesundheitsbad,
- Variante 3: Breites Angebot,

unterscheiden sich nicht nur die Inhalte, sondern vor allem auch die zur Verfügung stehenden vermietbaren Flächen im Kopfbau und in den beiden Seitenflügeln nur marginal (zwischen 788 und 822 m²). Eine theoretisch vorstellbare Umnutzung der denkmalgeschützten Bereiche des Irisch-Römischen Dampfbads führt zwar zu einer Erhöhung der Mietflächen auf 1.261 m², jedoch ist dies in der Praxis kaum umsetzbar, da die Vorgaben des Denkmalschutzes eine sinnvolle Umnutzung der Schwitzräume und dazugehörigen Funktionsbereiche (Duschen, Tauchbecken etc.) erschweren und die Erhaltung des Irisch-Römischen Dampfbades in seiner ursprünglichen Funktion vom Denkmalschutz auch gewünscht wird.

Die BHG hat daher die Nutzungsoption 2 unter Abzug der Flächen für den Badebereich, sowie für das Irisch-Römische Dampfbad (= gesamtes 1. OG im Kopfbau und den Seitenflügeln) und die dazugehörigen Funktions- und Nebenräume aus der Variante „Breites Angebot“ (aus 2015) gemeinsam mit den Vertretern des „Runden Tisches“ 2020 weiterentwickelt und die vermietbaren Flächen definiert. Die benötigten Personal- und Sozialräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbads sowie Lagerräume für Putzmittel, Übungsgeräte etc. wurden von den vermietbaren Flächen abgezogen) Die daraus erzielbaren jährlichen Mieteinnahmen wurden auf der Grundlage eines allgemeinen Benchmarks der Stadt Halle (Saale) und unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Overheadkosten ermittelt.

Aus diesen erzielbaren Einnahmen wurde unter Annahme einer durchschnittlichen AfA in einer Höhe von 3 % (Mischkalkulation aus baulichen Anlagen, technischen Anlagen und Einbauten auf der Grundlage der AfA-Tabellen des Bundesfinanzministeriums) und einer Verzinsung des eingesetzten Kapitals von 1,5 % das maximal finanzierbare Investitionsvolumen ermittelt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtflächen sowie die durch die Bäder Halle GmbH belegten und die frei vermietbaren Flächen. Die Flächenermittlungen basieren auf den Raumbüchern die im Zuge der Berechnungen im Jahr 2015 erstellt wurden. Geringfügige Abweichungen (≤ 10 m²) in den Flächenangaben der einzelnen Szenarien wurden beibehalten, da sie nicht überprüfbar waren. Der Eigenbedarf der BHG für Verwaltungsräume wurde dabei nicht berücksichtigt, die BHG wird quasi als Mieterin in ihren eigenen Räumen betrachtet.

Als Durchschnittsmiete m²/Monat wird der 2018/2019 in Halle (Saale) erzielte Spitzenwert für Büroimmobilien in durchschnittlicher Lage angesetzt. Dieser betrug 7,60 € (netto). Dieser Ansatz ist ambitioniert, bei einer guten Gestaltung der Räume aufgrund der Synergien aus den anderen Angeboten im Haus aber aus unserer Sicht darstellbar.

Tab. 15: Vermietbare Flächen und erzielbare Erlöse aus der Vermarktung der Nebenräume im Kopfbau und in den Seitenflügeln (gerundet) gemäß Nutzungsoption 2

	Flächen und Erlöse
zur Verfügung stehende Gesamtflächen in m ²	
- UG 1	1.697 m ²
- EG	1.947 m ²
- 1. OG	1.360 m ²
- 2. OG	362 m ²
gesamt	5.364 m ²
davon belegt durch das Stadtbad in seiner eigentlichen Funktion:	
- UG 1 (Technik)	1.335 m ²
- EG (Foyer, Männerhalle, Frauenhalle, Personal- und Funktionsräume)	1.521 m ²
- 1. OG (Galerien Männerhalle, Frauenhalle, Irisch-Römisches Dampfbad)	1.356 m ²
- 2. OG (zus. Ruheraum Irisch-Römisches Dampfbad)	362 m ²
gesamt	4.577 m ²
zur Vermietung verbleibende Fläche	788 m ²
Erzielbare Mieteinnahmen/Jahr bei 7,60 €/m ² /Monat bei Vollvermietung	71.856 €
abzgl. nicht umlegbare Overheadkosten 8%	- 5.749 €
Ertragserwartung aus Vermietung	66.107 €
Max. aus den Mieteinnahmen finanzierbare Investitionssumme bei 3 % AfA und 1,5 % Verzinsung des eingesetzten Kapitals	1.469.044 €
... bei Wegfall der vermietbaren Flächen im 1. UG	676.711 €

Selbst unter Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Flächen lassen sich aus den nach Abzug des Bedarfs für den Betrieb des Stadtbades (Schwimmballen und Irisch-Römisches Dampfbad mit Nebenräumen, Foyer und Publikumsräume mit Verkehrswegen, Personal- und Sozialräume, Technik- und Lagerräume etc.) verbleibenden ca. 788 m² an vermietbaren Nebenflächen im Stadtbad nur ca. 66.000 € per anno an Mieteinnahmen erzielen. Der aus der Vermarktung der Flächen darstellbare Finanzierungsanteil liegt selbst bei einer eher niedrig angesetzten durchschnittlichen AfA (25 Jahre) und einer geringen Verzinsung des eingesetzten Kapitals maximal bei 1,47 Mio. €.

Erfolgt die Erschließung des Stadtbades über das 1. UG (Nutzungsoptionen 1 und 3), dann verändert sich der vermietbare Flächenanteil und die refinanzierbare Investitionssumme. Gibt es keine andere Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs, müssen zur Deckung dieses Eigenkapitalanteils vermietbare Flächen in anderen Gebäudetrakten des Stadtbades generiert werden. Eine finale Entscheidung wird erst im Rahmen der Vorplanung möglich sein, die eine optimale Mischung aus den Nutzungsbausteinen der genannten drei Nutzungsoptionen zum Ziel hat.

Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass die erzielten Mieteinnahmen eigentlich zur Reduzierung des jährlichen operativen Defizits benötigt werden. Wie auch die Beispiele der sanierten Stadtbäder in Gotha und Zwickau zeigen, die ein jährliches Betriebskostendefizit der Bäderbetriebe von ca. 1,1 Mio. € in Gotha bzw. 1,9 Mio. € (inklusive eines Sporthallenbads und eines Freibads) in Zwickau verursachen, ist der Betrieb eines historischen

Stadtbad nicht kostendeckend möglich⁹. Eine Ausnahme bildet lediglich das Neptunbad in Köln, bei dem jedoch die Badehallen in ein Fitnessstudio umgewandelt und durch einen modernen Sauna- und Wellnessbereich im japanischen Stil ergänzt wurden. Hier liegt der Tageseintritt jedoch bei 33,50 € werktags und 36,50 € an den Wochenenden und Feiertagen. Ein vergleichbares Konzept ist aus unserer Sicht in Halle (Saale) nicht durchsetzbar.

Daher muss sich die BHG auch nach einer Generalsanierung des historischen Stadtbad darauf einstellen, dass der Kernbetrieb – die beiden Schwimmhallen und das Irisch-Römisches Dampfbad – dauerhaft zuschussbedürftig bleiben werden.

Dass sich eine Generalsanierung und umfassende Nutzung des StBH unter Aspekten der Stadt- und Quartiersentwicklung dennoch lohnt, sei im nachfolgenden, abschließenden Kapitel kurz angerissen. Dieses weist über das eigentliche Nutzungskonzept hinaus und zeigt die Perspektiven auf, die sich für die Stadt Halle (Saale) aus einer Wiederbelebung des historischen Stadtbad an der Schimmelstraße ergeben, wenn der Wunsch nach einer Konservierung des historischen Bestands und einer Wiederbelebung der Anlage unter Berücksichtigung gegenwärtiger und künftiger Bedürfnisse der Menschen in einem „ganzheitlichen“ Nutzungskonzept zusammengeführt werden können.

⁹ Weitere Beispiele für die jährliche Unterdeckung vergleichbarer Bäder sind zum Beispiel das Stadtbad Neukölln -1.357.000 €, das Stadtbad Charlottenburg (nur alte Halle, ohne neue Halle) -564.000 € und Kaiser-Friedrich-Therme Wiesbaden mit -1.558.000 €.

8. PERSPEKTIVE: DAS STADTBAD ALS ANKERIMMOBILIE FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG

Das im Jahr 1916 eröffnete Stadtbad Halle war sozial, historisch und stadtplanerisch eng eingebettet in das Stadtquartier „Hallesche Innenstadt“. Die historische Bedeutung des Stadtbades als „Leuchtturm“ städtebaulicher Entwicklung geht dabei deutlich über die unmittelbare Funktion eines öffentlichen Bades hinaus. Der Architekt und hallesche Stadtbaudirektor Wilhelm Jost hatte die Errichtung des Stadtbades konsequent in ein städtebauliches Konzept eingebettet, das zum Beispiel mit dem Ausbau der Fernwärme und der Elektrizität im innerstädtischen Bereich sowie dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (Straßenbahn) abgestimmt war. Direkt neben dem Stadtbad befand sich zudem eine der ältesten Maschinenfabriken Halles mit ca. 600 Beschäftigten, die u. a. Armaturen und Pumpen bzw. Wasser- und Abwassertechnik produzierte.

Der ursprüngliche Gebäudekomplex des Stadtbades war räumlich und konzeptionell auf den damaligen innerstädtischen Hauptverkehrsweg (Große Steinstraße) ausgerichtet, zu dem er über das sog. Direktorengebäude (Verwaltungsgebäude) einen unmittelbaren Zugang besaß. Auch funktional war der Stadtbad-Gebäudekomplex ganzheitlich entwickelt worden – die bauliche Lücke zwischen dem Kopfbau mit dem Haupteingang und dem Direktorengebäude schloss das 1905 eröffnete und nun baulich eingebettete ehemalige Metropol-Hotel (zuletzt: Hotel Weltfrieden). Hotel und Direktorengebäude öffneten den repräsentativen Gebäudekomplex des Stadtbades zum städtischen Quartierumfeld hin.

Die auf das Stadtbad bezogene Bezeichnung eines städtebaulichen „Leuchtturms“ war zudem durchaus wörtlich zu nehmen. Der technisch zur Wasserspeicherung genutzte Turm des Stadtbades steht symbolisch und optisch zwischen den Hausmannstürmen des Halleschen Marktplatzes und dem 1899 errichteten Wasserturm an der heutigen Paracelsusstraße. Die Türme definieren damit eine der Achsen der Stadtentwicklung, sie verbinden die historische Altstadt mit den Innovationsbauten der damaligen Zeit im Nordwesten der Stadt.

Von der ursprünglichen städtebaulichen Einbettung des Stadtbades ist aktuell wenig erhalten geblieben. Die direkte funktionale und räumliche Anbindung an die städtischen Verkehrs- und Mobilitätsachsen sowie an das Quartier ging durch den Verlust des Direktorengebäudes und den Verfall des späteren Hotels „Weltfrieden“ verloren. Im Osten und Süden wurde das Stadtbad durch die sanierte Jugendherberge und eine großzügige Parkfläche eingeschlossen, ohne dass es eine funktionale Verbindung oder eine grundstücksübergreifende Zuwegung gäbe. Durch den einzigen Zugang über eine Seitenstraße der Großen Steinstraße wurde das Stadtbad funktional ebenso wie räumlich in seiner Bedeutung für das Quartier zurückgestuft.

Die anstehende Sanierung eröffnet nunmehr eine hervorragende Chance, das Stadtbad erneut stärker mit dem Quartier zu verbinden. Dazu wurden am Runden Tisch im Rahmen der Grundlagenermittlung verschiedene Nutzungsoptionen betrachtet. Ein Schwerpunkt dieser Betrachtungen betrifft die funktionale und bauliche Integration zwischen vorhandenen und künftig geplanten Gebäuden und Nutzungen im Umfeld des Stadtbades. Diese Möglichkeiten, etwa eine direktere Anbindung der Jugendherberge, ein Anschluss an die Große Steinstraße durch die Rückführung des derzeit von der Stadt anderweitig genutzten ehemaligen Verwaltungsgebäudes (Direktorenhaus), wie in Nutzungsoption 3 angedeutet, oder die Wiederbelebung des ehemaligen Metropol-Hotels als Teil des Stadtbad-Gebäudekomplexes sind im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts noch zu untersuchen und zu bewerten.

Eine wichtige Entwicklungschance eröffnet zudem die künftige Planung einer benachbarten vierzügigen Grundschule, inklusive der dortigen Sportanlagen. Vom Anbau einer eigenen Schulschwimmhalle an das Stadtbad, über gemeinsame Umkleiden, (trockene) Sporträume, gemeinsame Park- und Abstellmöglichkeiten für Kfz, Fahrräder und batteriebetriebene Fahrzeuge bis hin zur fachlich-pädagogischen Spezialisierung auf Wassersportangebote wurden verschiedene Ideen skizziert.

Diese vorgenannten Aspekte reichen über die Belange des eigentlichen Nutzungskonzeptes weit hinaus und bedürfen noch einer umfassenden Untersuchung und Bewertung. Sie sollen dennoch am Ende dieses Nutzungskonzeptes aufzeigen, welche Entwicklungsperspektiven sich aus dem Kernvorhaben einer Wiederbelebung des historischen Stadtbad für die Quartiers- und Stadtentwicklung in Halle (Saale) ergeben können.

Unter Federführung der Stadt Halle sollen der weitere Planungsprozess und die Umsetzung des Konzepts durch ein Beratungsgremium unter Einbeziehung von Vertreter*innen der Fraktionen, der Stadtgesellschaft, des Fördervereins sowie externer Experten begleitet werden. Dabei werden sicher auch die Fragen einer Einbindung des Stadtbad in die Quartiersentwicklung eine gewichtige Rolle spielen.

9. ANHANG

Protokolle Runder Tisch 2020

Projekt:	Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)
Ergebnisprotokoll:	„Erfahrungen mit öffentlichen Nutzungen in anderen historischen Stadtbädern“
Termin:	28. 05. 2020
Anwesende:	Frau Engel Adlung (Stadtbad Gotha) Herr Kraus (Johannisbad Zwickau) Herr Hoffmann (Fa. Bauconcept) Herr Rebenstorf (GB II) Frau Grimmer (GB II, Fachbereich Planen) Herr Rühl (Fachbereich Bauen, Abteilung Denkmalschutz) Herr Siegel (Fachbereich Sport) Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein) Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH) Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH) Herr Noll (Objektleiter Stadtbad) Herr Dr. Thomas (Moderator) Herr Dr. Batz (Moderator Protokollant)

Ausgangssituation

Neben einer Nutzung durch Schulen, Vereine und sonstige organisierte Gruppen (Kurse etc.) sollen die Frauen- und die Männerhalle im Stadtbad auch nach der Generalsanierung zu bestimmten Zeiten öffentlichen Badebetrieb anbieten. Hinzu kommen ergänzende Angebote z. B. durch eine Reaktivierung des historischen Irisch-Römischen Dampfbades. Um vor allem mehr über die Nutzung solcher Angebote durch Individualbesucher zu erfahren, wurden die Betreiber historischer Stadtbäder eingeladen, um aus ihrer Erfahrung aus der Planung, dem Bau und dem Betrieb zu berichten.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

Erfahrungen aus dem Betrieb des Stadtbads in Gotha

- Das Stadtbad in Gotha wurde 2018 von ca. 154.000 Gästen besucht (94.000 Öffentlichkeit Bad, 15.000 Sauna, 27.000 Schulen, 18.000 Vereine). Der jährliche Zuschussbedarf belief sich auf ca. 1.800.000 €. Davon sind ca. 1.100.000 € operatives Defizit.
- Schulen und Vereine nutzen vor allem das große Schwimmerbecken im Neubau, Reha-Kurse werden im Warmwasserbecken im historischen Altbau durchgeführt.
- Die Nachfrage nach Belegungszeiten für Kurse ist sehr hoch. Die Stundenmieten für Wasserflächen betragen 32 €/h für das Jugendstilbecken, 28 €/h für das Lehrschwimmbecken und 24 €/h für eine Bahn im Sportbecken.

- Im Stadtbad sind eine Physiotherapie und ein Friseursalon als Mieter integriert; für diese sind ein separater Zugang sowie auch eine separate Erfassung der Medienverbräuche (Strom, Wasser/Abwasser, Wärmeenergie) sehr wichtig. Für die Physiotherapie wurde nur ein „veredelter Rohbau“ erstellt, der Ausbau erfolgte durch den Mieter, der im Gegenzug ein zehnjähriges Nutzungsrecht eingeräumt bekam, danach können die Räume ggf. als Kursräume für Sportvereine genutzt werden.
- Probleme im Betrieb ergeben sich aus:
 - mangelnder Barrierefreiheit im historischen Gebäudeteil,
 - erhöhtem Reinigungsaufwand durch die historischen Oberflächen (hier sei der Einsatz von eigenem Reinigungspersonal zu empfehlen, in Gotha stellte man von Fremdleistung auf Eigenleistung um); da die historischen Materialien den vergleichsweise hohen hygienischen Ansprüchen der Gegenwart nicht immer standhalten, mussten bereits Fliesen für mehr als 100 T€ ausgetauscht werden,
 - nicht ausreichende Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zum Stadtbad,
 - lange Wege bei der Versorgung der gastronomischen Outlets (v. a. Saunabistro – die Speisen müssen durch das Bad getragen werden).
- Bei der Planung der Generalsanierung und des modernen Anbaus wurde dem Thema Energie große Bedeutung zugemessen. Durch LED-Technik und den Einsatz eines Blockheizkraftwerks konnte der Energiebedarf optimiert werden.
- Eine Ausstellung zur Geschichte des Gothaer Stadtbads auf der Galerieebene konnte erfolgreich eingesetzt werden, um auch überregional für einen Besuch zu werben.

Erfahrungen aus dem Betrieb des Johannisbades in Zwickau

- Das Johannisbad in Zwickau wird seit Juli 2019 vom Sportstättenbetrieb der Stadt Zwickau, einem Eigenbetrieb der Kommune, geführt. Zuvor wurden das Johannisbad und zwei weitere Bäder von der Städtische Bäder Zwickau GmbH geführt. Die Bäder verzeichneten 2018 einen Zuschussbedarf von ca. 1.894.000 €, was einem Zuschuss je zahlendem Besucher von 8,60 € entspricht.
- Durch die geringe Wasserfläche (ca. 160 m²) erreicht das Johannisbad einen Kostendeckungsgrad von ca. 70 %.
- Im Johannisbad findet kein Schul- und Vereinsschwimmen statt (hierfür wird die „Glückauf-Schwimmhalle“ eingesetzt).
- Die Bad-Gastronomie im Johannisbad wurde mangels Nachfrage eingestellt. Im Gebäude befinden sich jedoch zwei externe Gastronomiebetriebe („Alte Remise“ und „Schnitzelparadies“).
- Als Mieter sind im Johannisbad ein Cardio-Fitness-Studio und das therawell-Fitness- und Wellnesscenter angesiedelt.
- Mit der Nutzung der Fernwärme sind die Betreiber sehr zufrieden. Um Energiekosten zu sparen, wurde die Beleuchtung auf LED umgestellt.
- Ein Hubboden im historischen Becken kann bis auf Bodenniveau hochgefahren werden; diese Option wird jedoch kaum genutzt, da der Versuch, Veranstaltungen durchzuführen, auf eine zu geringe Nachfrage stieß.
- Ein Parkhaus bzw. andere nahe Parkmöglichkeiten werden als sehr wichtig eingeschätzt.

- Die Kombination aus alten und neuen Materialien stellt eine Herausforderung dar und erhöht die Kosten für die Reinigung, es wurde daher von Fremdreinigung auf Eigenreinigung umgestellt.

Beide Badebetreiber berichteten, dass ihre Anlagen vor allem von einem älteren Publikum aufgesucht werden, Familien und Jugendliche/junge Erwachsene werden eher weniger angesprochen.

(Sowohl Frau Engel-Adlung als auch Herr Kraus erklärten sich bereit, für weitere Auskünfte zur Verfügung zu stehen. Herr Nothelfer vom Jugendstilbad Darmstadt musste seine Teilnahme an der Sitzung kurzfristig absagen und bot an, zu den ihm vorab übermittelten Fragen schriftlich Stellung zu nehmen, dies ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.)

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog öffentliche Nutzungen

- Welche Erfahrungen haben die Betreiber der historischen Stadtbäder in Gotha, Zwickau und Darmstadt hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den Denkmalsschutzbehörden bei der Konzeption und Planung der Gesamtsanierungen und der vorgesehenen Nutzungsänderungen und -ergänzungen gemacht?
- Wie haben sich diese auf die Kosten ausgewirkt?
- Gab es besondere „Reizthemen“ und zu berücksichtigende Auflagen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen? Wurden bestimmte Ideen nicht genehmigt?
- Gab es Nutzungsideen für die sanierten Stadtbäder, die sich aus betrieblichen Gründen als nicht umsetzbar/nicht praktikabel erwiesen haben?
- Gab es betriebliche Einschränkungen aufgrund der Tatsache, dass es sich um denkmalgeschützte Räume handelt?
- Welche Angebote werden in Ihren Stadtbädern besonders stark nachgefragt, welche eher weniger?
- Welche Rolle spielt die historische Bedeutung Ihres Stadtbades für dessen Vermarktung? Was sind dabei Ihre zentralen Werbebotschaften?
- Welche Rolle spielt das historische Ambiente für Ihre Gäste. Gibt es Nutzergruppen, die dieses in besonderer Weise schätzen? Und falls ja: wie sehen diese Gruppen aus und welchen Anteil haben sie an den Gesamtbesucherzahlen? Gibt es umgekehrt auch potentielle Nutzergruppen, die eher wegbleiben und moderne Bäder bevorzugen? Wie sehen diese Gruppen aus?
- Welche Zusatzangebote weisen Ihre Bäder in Ergänzung zum Kernangebot Baden/Schwimmen auf?
- Wenn man die einzelnen Profitcenter betrachtet: Welche davon leisten einen tatsächlichen Kostendeckungsbeitrag bzw. erzielen Überschüsse? Welche Profitcenter sind zuschussbedürftig, aber unter Marketingaspekten und als Service für die Besucher aus Ihrer Sicht unverzichtbar? Und welche Profitcenter würden Sie aus heutiger Sicht?
- Welche Zusatzangebote in Ihrem Stadtbad (Sauna, Massagen, Beauty, Kurse etc.) weisen aus Ihrer Sicht die größten Synergieeffekte zum Kerngeschäft Schwimmen und Baden auf? Gibt es mögliche Zusatzangebote, die Sie derzeit (noch) nicht haben, sich aber für die Zukunft wünschen?
- Welche organisierten Nutzergruppen (Schulen, Vereine, gewerbliche Anbieter) haben Sie in Ihrem Stadtbad und welchen Anteil haben diese an den Belegungszeiten?
- Haben Sie Teile Ihres Bades verpachtet? Und falls ja, welche Bereiche, zu welchen Konditionen und wie sind Ihre Erfahrungen mit den Pächtern?
- Gibt es besondere betriebliche Anforderungen und Herausforderungen, die aus dem Charakter ihrer Anlage als historisches Stadtbad resultieren (z.B. Reinigung, Technik, Ver- und Entsorgung, Guest Handlung etc.)? Gibt es ggf. zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit aufgrund der spezifischen Nutzergruppen?

- Ist der Personalaufwand in ihrem historischen Stadtbad im Vergleich zu einem modernen Bad mit ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten niedriger, in etwa gleich oder höher
- Wie schätzen Sie die touristische Relevanz Ihres Stadtbad ein: Wieviel Prozent Ihrer Besucher haben einen Anfahrtsweg von mehr als 30 Minuten (Tagestourismus)? Wieviel Prozent Ihrer Gäste kommen wegen des Stadtbad in Ihre Stadt und übernachten dort auch (Übernachtungstourismus).
- Wie können die ursprünglichen Leistungsangebote des Stadtbad (Hygiene, Geschlechtertrennung, Soziale Begegnungsstätte, Gesundheit, Wettkampfsport, Wasserspringen), künftig im Kulturdenkmal präsentiert werden?
- Welche neuen Angebote, zum Beispiel hinsichtlich Gastronomie, Digitalisierung, Erreichbarkeit und Mobilität, Barrierefreiheit, Sportangebote, Sicherheit/Wassersicherheit, Gesundheit (Prävention und Rehabilitation), Relaxen und Erleben, Familienfreundlichkeit, werden von den Nutzern erwartet?

Projekt:	Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)
Ergebnisprotokoll:	„Nutzungsinteressen und Bedarf aus den Segmenten Schulschwimmern und Vereinssport“
Termin:	28. 05. 2020
Anwesende:	Herr Thiel (SSB) Herr Friedrich (DLRG) Herr und Frau Michalak Frau Hillert (GeReHa) Frau Kaminski (Landesschwimmverband Sachsen-Anhalt) Frau Scholz (Fachbereich Bildung) Herr Siegel (FB Sport) Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein) Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH) Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH) Herr Noll (Objektleiter Stadtbad) Herr Dr. Thomas (Moderator) Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Bereits im Status quo werden sowohl die Frauen- als auch die Männerhalle im Stadtbad sehr stark von Schulen und Vereinen für Schwimmunterricht, Kurse und Training genutzt. Zwar haben die Becken keine heute gültigen Norm-Maße und eine sehr unterschiedliche Wassertiefe, sie sind aber bei Kursteilnehmern sehr beliebt.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

- Die anwesenden Vereinsvertreter betonten, dass auch nach der Generalsanierung die Nutzungsmöglichkeiten im Stadtbad zumindest im gleichen Umfang beibehalten werden sollen.
- Aus Sicht des Stadtsportbundes besteht in Halle (Saale) ein großer Bedarf für Vereine und vereinsnahe Unternehmen (teils als gGmbH organisiert) nach Trainings- und Therapieflächen. Diese vereinsnahen Unternehmen wären auch bereit, ortsübliche Mieten zu bezahlen, zumal eine Option auf eine Förderung sowohl der Investitionen für den Ausbau der Räumlichkeiten als auch für den späteren Betrieb besteht. Es wurde vereinbart, dass interessierten Vereinsvertretern die Möglichkeit eingeräumt wird, die zu sanierenden Räumlichkeiten im Stadtbad zu besichtigen (*nachrichtlich: Dieser Termin fand am 10. 06. 2020 statt*).
- Der Landesschwimmverband sieht in der direkten Nachbarschaft des Stadtbades mit der Jugendherberge eine Chance, verstärkt Trainingslager und Schulungen vor allem für den südlichen Landesteil von Sachsen-Anhalt in Halle durchzuführen. Hierfür wären auch Schulungsräume entweder im Stadtbad oder in der benachbarten Jugendherberge erforderlich.

- Die anwesenden Vereine, die Reha-Sport anbieten, haben Interesse nicht nur an Belegungszeiten in der Frauenhalle, sondern auch an Gymnastikräumen im Stadtbad, eventuell ergänzt durch Behandlungsräume für physiotherapeutische Anwendungen.
- Aus Sicht der Anwesenden wäre eine Verbesserung der (Gruppen-)Umkleidesituation wünschenswert, zudem benötigen die Vereine Lagermöglichkeiten für Utensilien in Nähe der Becken.
- Ebenso wurde angeregt, über eine Kneippstrecke oder ein zusätzliches Lehrschwimm- und Kursbecken nachzudenken.
- Zu prüfen wäre, ob Denkmalschutz und Statik den Einbau von Hubböden zulassen, um die Nutzungsoptionen in den Becken zu verbessern – sollte ein zusätzliches Lehrschwimmbecken in einem Anbau realisiert werden, wäre es sinnvoll, den Hubboden in diesem Becken vorzusehen.
- Hinsichtlich der Idee, in der Frauenhalle den historischen Brunnen im Zentrum des Beckens wiederherzustellen, gab es unterschiedliche Auffassungen.
- Die Vertreterin des FB Bildung wies vor allem auf die Notwendigkeit von Sammelumkleiden für den Schulsport hin. Bezüglich der besonderen Bedarfe für den Schulschwimmunterricht sollten die betroffenen Lehrkräfte in die weiteren Planungen einbezogen werden.

Version 01, Stand: 16. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog Schulen und Vereine

Schulen

- Was sind die Gründe dafür, warum Schulen das Stadtbad Halle nutzen und nicht andere Hallenbäder wie die Saline oder die Schwimmhalle Neustadt: die Nähe zur schulischen Einrichtung, die Zuweisung durch die Bäder Halle GmbH, das besondere Ambiente, ...?
- Gibt es eine Rückmeldung der Schulen zum Bedarf (Belegungszeiten): Kann dieser im Stadtbad erfüllt werden oder nicht?
- Gibt es eine Rückmeldung der Schulen zum Becken- und Wasserangebot: Was fehlt, was wird besonders geschätzt?
- Gibt es eine Rückmeldung der Schulen zum Ablauf eines Besuchs: Was funktioniert gut und wo gibt es Probleme im Ablauf und bei der Durchführung des Schwimmunterrichts?
- Wie schätzt das Schulamt der Stadt Halle/Landesschulamt die derzeitige Bedarfserfüllung und die zukünftige Bedarfsentwicklung ein?

Vereine

- Was sind die wichtigsten Gründe für Vereine, im Stadtbad zu trainieren und nicht in den anderen Ganzjahresbädern (SH Robert-Koch-Straße, HB Saline, SH Halle-Neustadt)?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Bedarf (Belegungszeiten): Kann dieser im Stadtbad erfüllt werden oder nicht?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Becken- und Wasserangebot: Was fehlt, was wird besonders geschätzt?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Ablauf eines Besuchs: Was funktioniert gut und wo gibt es Probleme im Ablauf und bei der Durchführung des Schwimmunterrichts?
- Wie schätzen der Schwimmfachausschuss und der SSB/Landesschwimmverband die derzeitige Bedarfserfüllung und die zukünftige Bedarfsentwicklung ein?
- Gibt es zusätzlichen Bedarf der Vereine für Räume, etwa für Lager, Fitness, Besprechungen etc., und was wären die Vereine bereit, als monatlichen Mietpreis pro Quadratmeter Nutzfläche zu zahlen?
- Gibt es andere (gewerbliche) Nutzungen, die sich die Vereine im Stadtbad wünschen und die von deren Mitgliedern auch in Anspruch genommen würden (z. B. Gastronomie, Physiotherapie)?
- Gibt es ggf. zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit aus der Sicht der Schulen und Vereine?

Projekt:	Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)
Ergebnisprotokoll:	„Bedarf an Hortplätzen im Zuge des Neubaus einer 4-zügigen Grundschule an der Schimmelstraße/Franzosenweg“
Termin:	10. 06. 2020
Anwesende:	Frau Erfurth (Jugendhilfeplanung/Kindertageseinrichtungen) Frau Trautmann (Fachbereich Bildung) N.N. (FB Bildung) Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH) Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH) Frau Heinrichs (Assistentin GF Bäder Halle GmbH) Herr Dr. Thomas (Moderator) Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt den Neubau einer vierzügigen Grundschule auf dem südlichen Nachbargrundstück des Stadtbads. Es ist davon auszugehen, dass ca. 95 % der Schülerinnen und Schüler einen Hortplatz in Anspruch nehmen werden. Daher besteht Bedarf für einen Hort möglichst in direkter Nachbarschaft/Anbindung an das Schulgebäude, da die vorhandenen Flächen nicht ausreichen, um sowohl das Schulgebäude als auch einen Hort als Neubau zu errichten.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

- Es besteht ein Bedarf für mindestens 300 Hortplätze. Bei vorgeschriebenen 6 m² Fläche/Kind sind dies mindestens 1.800 m² als Flächenbedarf. Bei der Integration eines Hortes wären daher ggf. kaum Flächen für eine andere Nutzung des Kopfbaus und der Seitenflügel vorhanden.
- Eventuell könnten Teile der Horteinrichtung im Stadtbad und weitere Teile im neu zu errichtendem Schulgebäude untergebracht werden; eine Aufteilung auf zwei Standorte ist jedoch suboptimal.
- Aus Sicht der zuständigen Expertinnen wären vor allem die Räume im EG für einen Hort geeignet. Grundsätzlich werden die Flächen und Räumlichkeiten als eher zu klein bewertet, zumal Einschränkungen in der Raumaufteilung und Nutzung aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes bestehen.
- Bei der Planung für einen Hort sind bauliche Vorgaben zu berücksichtigen. Im Einzelnen betrifft dies:
 - einen eigenen Zugang für den Hort, so dass die Kinder von den Besucherströmen des Bades getrennt bleiben,
 - Vorgaben zur Helligkeit der Räume (Tageslicht/Kunstlicht) und zu einer leistungsstarken Be- und Entlüftung,
 - Vorgaben zu Brandabschnitten und Fluchtwegen,
 - die durchgängige Verwendung von Sicherheitsglas,

- das Vorhandensein eines Außenbereichs,
- Parkmöglichkeiten für Eltern und Personal (PKW/Fahrrad).

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog Hort

- Gibt es einen Bedarf an Hortplätzen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Grundschule in der Schimmelstraße und wie groß ist dieser?
- Ist eine Nutzung von Räumlichkeiten im Stadtbad für einen Hort vorstellbar, wie groß wäre dann der Platzbedarf und was wären die Voraussetzungen hierfür?

Projekt: Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)

Ergebnisprotokoll: „Bedarf der Wing Tsun Kampfkunstschule Halle e.V.“

Termin: 04. 06. 2020

Anwesende: Herr Giehler (Vorsitzender)
Frau Giehler
Herr Köcher
Herr Will
Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH)
Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH)
Herr Noll (Objektleiter Bäder Halle GmbH)
Frau Heinrichs (Assistentin GF Bäder Halle GmbH)

Ausgangssituation

Die Wing Tsun Kampfkunstschule Halle e.V. ist seit 1990 mit einer Trainingsstätte im Stadtbad Halle vertreten. Die weitgehend unsanierten Räumlichkeiten befinden sich im EG des Südflügels und in Teilen des Kopfbaus. Sie bestehen aus einem großen Trainingsraum und Nebenräumen (Umkleiden, Duschen, WCs, Vereinszimmer und Teeküche).

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Ergebnis der Beratungen

- Die Wing Tsun Kampfkunstschule e.V. hat ein großes Interesse, auch nach der Generalsanierung des Stadtbades eine Trainingsstätte in diesem zu betreiben.
- Die derzeitige Fläche von 123 m² ist der Mindestbedarf, wünschenswert wäre ein weiterer Kursraum mit ca. 40 m², der idealerweise an den großen Trainingsraum so angebunden werden kann, dass mittels einer Trennwand bei Bedarf entweder ein großer oder zwei kleinere Trainingsräume entstehen.
- Umkleiden, Sanitärräume und Duschen sollen mindestens in der bestehenden Größenordnung vorhanden sein.
- Ideal wäre ein separater Zugang zur Kampfkunstschule (vorwiegende Nutzung von Mo bis Fr zwischen 17 und 20 Uhr).
- Die bauliche Ausstattung muss dem Bedarf eines Trainingsraums entsprechen (Boden, Belichtung möglichst mit Tageslicht, ausreichend starke Be- und Entlüftung).
- Die Vereinsverantwortlichen sind sich darüber bewusst, dass nach einer Gesamtsanierung marktübliche Mieten anfallen können.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog Vereine (Wing Tsun)

- Was sind die wichtigsten Gründe für Vereine, im Stadtbad zu trainieren und nicht in den anderen Ganzjahresbädern (SH Robert-Koch-Straße, HB Saline, SH Halle-Neustadt)?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Bedarf (Belegungszeiten): Kann dieser im Stadtbad erfüllt werden oder nicht?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Becken- und Wasserangebot: Was fehlt, was wird besonders geschätzt?
- Gibt es eine Rückmeldung der Vereine zum Ablauf eines Besuchs: Was funktioniert gut und wo gibt es Probleme im Ablauf und bei der Durchführung des Schwimmunterrichts?
- Wie schätzen der Schwimmfachausschuss und der SSB/Landesschwimmverband die derzeitige Bedarfserfüllung und die zukünftige Bedarfsentwicklung ein?
- Gibt es zusätzlichen Bedarf der Vereine für Räume, etwa für Lager, Fitness, Besprechungen etc., und was wären die Vereine bereit, als monatlichen Mietpreis pro Quadratmeter Nutzfläche zu zahlen?
- Gibt es andere (gewerbliche) Nutzungen, die sich die Vereine im Stadtbad wünschen und die von deren Mitgliedern auch in Anspruch genommen würden (z. B. Gastronomie, Physiotherapie)?
- Gibt es ggf. zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit aus der Sicht der Schulen und Vereine?

Projekt: Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)

Ergebnisprotokoll: „Nutzungsoptionen und Bedarf potentieller gewerblicher Nutzer“

Termin: 04. 06. 2020

Anwesende: Herr Große (Jugendherberge)
Frau Häder (Jugendherberge)
Herr Lindemann (Quartiersmanager)
Herr Siegel (Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale))
Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein)
Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH)
Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH)
Herr Noll (Objektleiter Stadtbad)
Herr Dr. Thomas (Moderator)
Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Zur Teil-Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten für das Stadtbad sollen die derzeit leerstehenden Räume im so genannten „Kopfbau“ an der Schimmelstraße und in den beiden Seitenflügeln vermietet werden. Ziel ist es, Mieter zu finden, deren angebotene Dienstleistungen die Bedeutung des Stadtbads als Gesundheitsstandort unterstützen und möglichst Synergien zur Nutzung der Frauen- und Männerhalle sowie des historischen Irisch-Römischen Dampfbads schaffen.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

Von den eingeladenen Vertretern der verschiedenen Branchenverbände und den Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft waren lediglich Vertreter der Jugendherberge anwesend. Mit dem Uniklinikum Halle und mit dem Wing Tsun Verein wurden separate Gesprächstermine vereinbart, zu denen es eigene Protokolle gibt.

- Die Betreiber der Jugendherberge haben ihre Einrichtungen in den vergangenen Jahren immer stärker auf den Tagungs- und Seminartourismus ausgerichtet und bieten entsprechende Möglichkeiten sowohl für Übernachtungs- als auch für Tagesgäste an.
- Hinsichtlich des Profils als Seminarstätte gibt es vor allem zwei Probleme: Die meisten Zimmer sind als Mehrbettzimmer ausgestattet, was nicht den Erwartungen eines erwachsenen Seminarpublikums entspricht, und in der Jugendherberge selbst fehlt es vor allem an kleineren Seminarräumen, die für Gruppenarbeiten etc. geeignet sind.
- Sollten hierfür geeignete Räume – als klassische Schulungsräume oder als Gymnastikräume im Stadtbad-Gebäude geschaffen werden, könnte man sich sehr wohl eine bedarfsorientierte Anmietung vorstellen.
- Eine Schwimmmöglichkeit im Stadtbad wird sowohl von Gruppen, die in der Jugendherberge untergebracht sind, als auch von deren Begleitpersonen (Lehrer) genutzt. Auch einzelne Paare, die in der Jugendherberge übernachten, fragen nach einer

Nutzungsmöglichkeit des Stadtbades. Für diese Zwecke existiert bereits eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Betreiber der Jugendherberge und der Bäder Halle GmbH. Diese Nutzungsvereinbarung soll auch nach einer Generalsanierung des Stadtbads fortgeführt werden.

- Ideal wäre ein direkter Zugang von der Jugendherberge zum Stadtbad, evtl. ausgestattet mit einem „Bademantelgang“.
- Die Betreiber der Jugendherberge können sich durchaus vorstellen, nach der Wiederinbetriebnahme des sanierten Stadtbads die Möglichkeit, in diesem sowohl im Wasser als auch in Gymnastikräumen Kurse durchzuführen (z.B. Yoga, Tanzsport), verstärkt in ihre Angebotspakete zu integrieren. Die Kurse würden durch externe Veranstalter durchgeführt, die sich und ihre Gäste in der Herberge einquartieren. Beispielhaft für potentielle Interessenten steht die Rheumaliga, die mehrmals im Jahr Veranstaltungen mit 30 bis 50 Teilnehmern in der Jugendherberge durchführt.
- In der Jugendherberge werden bereits branchenübliche Nutzungsgebühren für die Tagungsräume verlangt, daher wird eine entsprechende Gebühr für die Anmietung von Räumlichkeiten im Stadtbad durch Seminaranbieter aus dem Kundenkreis der Jugendherberge als unkritisch angesehen.
- Die Übernahme einer gastronomischen Versorgung des Stadtbads durch die Jugendherberge sehen deren Betreibern als nur schwer realisierbar, da man weder von der Ausstattung der Küche noch personell darauf eingestellt sei.
- Diskutiert wurde auch die Option, das vorhandene Außengelände der Jugendherberge mit einem Außenbecken auszustatten bzw. die Parkplätze der Jugendherberge mit einem Anbau für ein Lehrschwimmbecken zu versehen. Beides wurde von den Vertretern der Jugendherberge kritisch gesehen.
- Da das Stadtbad in einem Entwicklungsgebiet mit vielen gewerblich genutzten Immobilien angesiedelt ist, sollte das Alleinstellungsmerkmal des Stadtbads (Option auf eine Nutzung von Wasserflächen) bei der Vermarktung der Räumlichkeiten im Kopfbau deutlich herausgestellt werden.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog gewerbliche Nutzungen

- Gibt es aus Sicht der kassenärztlichen Vereinigung in Halle generellen Bedarf an Praxisräumen? Und falls ja, für welche medizinischen Fachrichtungen besteht Bedarf?
- Oder gibt es generellen Bedarf an gesundheitsorientierten Dienstleistungsangeboten in der Stadt?
- Unter welchen Aspekten könnte es für medizinische Einrichtungen interessant sein, sich im Kopfbau des Stadtbades zu etablieren: Belegungsrecht bei den Becken? Synergien zu anderen medizinnahen Angeboten (Physiotherapie, Kursräume etc.)?
- Welche räumlichen Anforderungen müssten erfüllt werden, damit eine Praxisansiedlung für Ärzte in Frage kommt? In welchem Zustand sollten die Räume am besten angeboten werden: als „veredelter Rohbau“ oder mit kompletter Innenausstattung (ohne Möbel und medizinische Gerätschaften)?
- Ist eine gemeinsame Infrastruktur, z. B. gemeinsame Rezeption, gemeinsame Wartezimmer, gemeinsame Nutzung medizinischer Gerätschaften (Labor, Röntgen etc.) eher gewünscht oder eher nicht gewünscht?
- An welchen Mietpreisen sollte man sich orientieren?
- Sieht der Verband der Physiotherapeuten generellen Bedarf an Praxisräumen in Halle?
- Unter welchen Aspekten könnte es für Physiotherapeuten und andere Therapeuten (Ergotherapie etc.) interessant sein, sich im Kopfbau des Stadtbades zu etablieren: Belegungsrecht bei den Becken? Synergien zu anderen Einrichtungen im Kopfbau (Kursräume etc.)?
- Welche räumlichen Anforderungen müssten erfüllt werden, damit eine Praxisansiedlung für Physiotherapeuten in Frage kommt? In welchem Zustand sollten die Räume am besten angeboten werden: als „veredelter Rohbau“ oder mit kompletter Innenausstattung (ohne Möbel und spezifische Praxisausstattung)?
- Ist eine gemeinsame Infrastruktur, z. B. gemeinsame Rezeption, gemeinsame Wartezimmer etc., eher gewünscht oder eher nicht gewünscht?
- Wäre es für Physiotherapeuten auch interessant, die Sauna im Stadtbad zu pachten und zu betreiben?
- An welchen Mietpreisen sollte man sich bei Praxisräumen orientieren?
- Welche Bedeutung hat das Stadtbad derzeit für die Gewerblichen Anrainer? Sind Synergieeffekte vorhanden oder nicht?
- Was würden sich die gewerblichen Anrainer hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Stadtbades wünschen?
- Gibt es auch Entwicklungsrichtungen, die deren Interessen entgegenstehen könnten?

- Wären die einzelnen Anrainer evtl. daran interessiert, Räumlichkeiten im Kopfbau zu nutzen?
- Was wären die Anforderungen an diese Räumlichkeiten hinsichtlich Größe, Lage, Zugänglichkeit, Zuschnitt der Räume, technischer Voraussetzungen etc.? In welchem Zustand sollten die Räume angeboten werden („veredelter Rohbau“ oder weitere Ausbaustufe)?
- Wäre eine gemeinsame Rezeption / ein gemeinsamer Empfangsbereich gewünscht?
- Sieht die Jugendherberge für sich Bedarf für die Anmietung von Räumen im Stadtbad für sich? Welche Anforderungen werden an diese Räume gestellt und welcher Mietzins wäre darstellbar (siehe vorherige Fragen)?
- Wie sehen die anderen Interessenten, die sich bereits gemeldet haben, ihren Bedarf für die Anmietung von Räumen im Stadtbad? Welche Anforderungen werden an diese Räume gestellt und welcher Mietzins wäre darstellbar (siehe vorherige Fragen)?
- Gibt es ggf. zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit aus der Sicht der verschiedenen angesprochenen Nutzer?

Projekt:	Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)
Ergebnisprotokoll:	„Nutzungsoptionen und Bedarf des UKH Universitätsklinikum Halle (Saale) AöR“
Termin:	05. 06. 2020
Anwesende:	Herr Wejnar (UKH – Unternehmensentwicklung) Herr Lindemann (Quartiersmanager) Herr Siegel (Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale)) Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein) Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH) Frau Heinrichs (Assistentin der GF Bäder Halle GmbH) Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH) Herr Noll (Objektleiter Stadtbad) Herr Dr. Thomas (Moderator) Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Zur Teil-Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten für das Stadtbad sollen die derzeit leerstehenden Räume im so genannten „Kopfbau“ an der Schimmelstraße und in den beiden Seitenflügeln vermietet werden. Ziel ist es, Mieter zu finden, deren angebotene Dienstleistungen die Bedeutung des Stadtbads als Gesundheitsstandort unterstützen und möglichst Synergien zur Nutzung der Frauen- und Männerhalle sowie des historischen Irisch-Römischen Dampfbads schaffen. Dabei könnten Ausgründungen und An-Institute des UKH eine Rolle spielen.

In der schriftlichen Einladung an das Universitätsklinikum Halle (Saale) wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

- Derzeit entwickelt das UKH prioritär den Standort „Weinbergcampus“ als Leuchtturmprojekt. Dieses soll sich in ihren Dimensionen am Campus im Neuenheimer Feld in Heidelberg orientieren.
- Das UKH ist dennoch generell interessiert an zentrumsnahen Standorten zur Etablierung gesundheitsorientierter Dienstleistungsangebote.
- Für die UKH selbst sind die vorhandenen Flächen zu klein, jedoch gibt es eine Reihe von Unternehmen, die dem Klinikum (wirtschaftlich) verbunden sind und für die sowohl die Lage des Stadtbades als auch die Möglichkeit, Wasserflächen etwa für therapeutische Zwecke zu nutzen, interessant sind.
- Es wurde vereinbart, dass Herr Wejnar Grundrisspläne der einzelnen Geschosse zur Verfügung gestellt werden, damit dieser sich mit möglichen Nutzungsoptionen beschäftigen kann.
- Darüber hinaus schlug er vor, dass die Bäder Halle GmbH Kontakt zum BG Klinikum Bergmannstrost Halle aufnehmen sollte, da dieses Unternehmen, das zu den „BG Kliniken – Klinikverbund der gesetzlichen Unfallversicherung gGmbH“ gehört, eventuell auch Interesse an einer Nutzung von Räumlichkeiten im Stadtbad haben könnte.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragestellung Universitätsklinikum Halle

- Sieht die Uniklinik Bedarf für sich oder für andere Akut- und Rehaeinrichtungen in Halle? Würde es konzeptionell und räumlich Sinn machen, diese im sanierten Gebäude des Stadtbads unterzubringen. Falls ja: wie sehen die Konditionen und Rahmenbedingungen aus (siehe vorherige Fragen) und welche Einrichtungen könnten besondere Synergieeffekte mit dem Bade- bzw. Saunaangebot entwickeln?

Projekt: Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)

Ergebnisprotokoll: „Energiekonzept für das Stadtbad Halle“

Termin: 04. 06. 2020

Anwesende: Herr Dalcolmo (EVH)
Herr Englich (EVH)
Herr Herrmann (Fa. Bauconzept)
Herr Lindemann (Quartiersmanager)
Herr Hesse (Stadtplanungsamt)
Herr Siegel (Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale))
Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein)
Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH)
Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH)
Herr Noll (Objektleiter Stadtbad)
Herr Dr. Thomas (Moderator)
Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Im Rahmen einer Generalsanierung des Stadtbads ist auch eine energetische Optimierung zwingend gefordert. Dabei ist das Energiekonzept der Stadt Halle (Saale) hinsichtlich erneuerbarer Energien etc. zu berücksichtigen. Ziel muss es sein, den Energiebedarf für das neue Stadtbad durch neue Technologien im Vergleich zum Status quo deutlich zu senken.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Ergebnis der Beratungen

- Grundsätzlich sind Abwägungen zu treffen hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes und des Wunsches nach einer optimalen energetischen Sanierung. So sind derzeit weder die Dachkonstruktion noch die Außenwände mit einer Wärmedämmung nach heutigem Standard ausgestattet.
- Grundsätzlich soll an der Nutzung von Fernwärme festgehalten werden. Darüber hinaus sollten innovative Möglichkeiten der regenerativen Energienutzung und Wärmerückgewinnung berücksichtigt werden. Dies betrifft etwa den Einsatz von Photovoltaik und/oder Solarenergie und eine Wärmerückgewinnung über Plattentauscher aus den Abwässern. Auch die Option auf die Nutzung von Geothermie sollte geprüft werden.
- Der Einsatz eines Blockheizkraftwerks wird nicht zuletzt wegen der immer wieder in Frage gestellten Rechtslage hinsichtlich eines steuerlichen Querverbundes, der immer geringeren Rentabilität und der prioritär zu nutzenden Fernwärme nicht favorisiert.
- Nach Ansicht der EVH ist es grundsätzlich möglich, das Stadtbad künftig ausschließlich mit grüner Wärme und grüner Energie zu betreiben.

- Hinsichtlich der Beckenwasseraufbereitung sollen in Ergänzung zur „klassischen“ Aufbereitung mit Chlor und Mehrschichtfiltern auch der Einsatz einer UV-Anlage und von Ultrafiltration geprüft werden.
- Für das Stadtbad soll im Rahmen der Generalsanierung ein eigenes Konzept zur energetischen Optimierung erarbeitet werden, an dem u.a. die EVH, Fachplaner, die Bäder Halle GmbH und die Vertreter des Fördervereins mitwirken.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anlage: Fragenkatalog Energetische Optimierung

- Welche energetischen Aspekte sind bei einer (denkmalschutzgerechten) Sanierung des Stadtbades zu berücksichtigen?
- Gibt es evtl. neue, innovative Technologien, die eingesetzt werden können und für die es spezielle Förderprogramme gibt? Haben diese Technologien auch Potential, um im Marketing eingesetzt zu werden? Und wie stark lassen sich Gäste tatsächlich bei einem Badbesuch von ökologischen Aspekten leiten?
- Gibt es generelle Förderprogramme für energetische Optimierungen (baulich und betrieblich), die in Anspruch genommen werden können?
- Gibt es seitens der Stadt Halle besondere Programme im Rahmen der Stadtentwicklung, die auf energetische Optimierungen setzen und bei einer Generalsanierung des Stadtbades zu berücksichtigen sind?
- Welche Erfahrungen gibt es mit der Umsetzung der EnEV, Stand 2020, in denkmalgeschützten Gebäuden?
- Welche Umweltziele sollen dem Energiekonzept des Stadtbades zugrunde liegen?
- Mit welchen Technologien sollen diese Umweltziele erreicht werden?
- Wie kann die nachhaltige Verwendung der Ressource Wasser im Stadtbad gewährleistet werden?
- Wie soll die Energiebilanz des Stadtbades künftig ausfallen?

Projekt: Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)

Ergebnisprotokoll: „Verkehrsanbindung Stadtbad Halle“

Termin: 05. 06. 2020

Anwesende: Herr Rösel (HAVAG)
Herr Rebenstorf (GB II)
Herr Hesse (Stadtplanungsamt)
Herr Siegel (Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale))
Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein)
Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH)
Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH)
Herr Noll (Objektleiter Stadtbad)
Herr Dr. Thomas (Moderator)
Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Mit den ergänzenden Nutzungen, die im neuen Stadtbad entstehen sollen, wird sich auch die Verkehrssituation ändern. Zu berücksichtigen sind dabei der ruhende und der fließende Verkehr mit den Themen ÖPNV, PKW, Fahrrad.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Ergebnis der Beratungen

- Auch nach der Sanierung der Großen Steinstraße ist die Verkehrssituation rund um das Stadtbad bei einer Steigerung des Individualverkehrs (PKW) als kritisch anzusehen.
- Dies betrifft auch das Stellplatzangebot rund um das Stadtbad. Ein dem Kopfbau gegenüberliegendes Grundstück in der Schimmelstraße ist zu klein, um auf diesem ein Parkhaus zu errichten.
- Grundsätzlich sollte versucht werden, hier eine gemeinsame Lösung für das Stadtbad und die geplante Grundschule auf dem Nachbargrundstück zu finden. Dabei ist neben allgemeinen Parkplätzen auch der besondere Bedarf an Behinderten-Stellplätzen, für eine Hol-/Bring-Zone und für Busparkplätze zu berücksichtigen.
- Eventuell kann eine Lösung für den Bedarf an Parkflächen in Abstimmung mit der Saalesparkasse, der Volksbank und der GWG gefunden werden, die Grundstücke und Parkplatz-/Parkhausflächen in direkter Nachbarschaft haben. Auch mit der Jugendherberge sollte diesbezüglich noch einmal Kontakt aufgenommen werden.
- Aufgrund der Nähe zweier neu gestalteter und barrierefreier Straßenbahnhaltestellen (Steintor und Joliot-Curie-Platz) wird die ÖPNV-Anbindung des Stadtbades als ausreichend angesehen, eine Rekonstruktion der Haltestelle Stadtbad, die auch nur Übergangsweise in Betrieb war, wird nicht für notwendig erachtet.
- Es sollten auf jeden Fall ausreichend Parkmöglichkeiten für Fahrräder berücksichtigt werden.

- Die gesamte Verkehrsproblematik wird im Zusammenhang mit der generellen Quartiersentwicklung rund um das Stadtbad zu betrachten und zu lösen sein.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Projekt: Runder Tisch zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad Halle (Saale)

Ergebnisprotokoll: „Denkmalsschutz und Quartiersentwicklung“

Termin: 05. 06. 2020

Anwesende: Herr Seifert (Landesamt für Denkmalpflege)
Herr Rühl (Fachbereich Bauen, Abteilung Denkmalschutz)
Herr Titz (Geschäftsleiter des allgemeinen Behindertenverbands)
Herr Lindemann (Quartiersmanager)
Herr Siegel (Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale))
Frau Hirschnitz (Vorsitzende Förderverein)
Frau Waldenburger (Geschäftsführerin Bäder Halle GmbH)
Herr Kanitz (technischer Betriebsleiter Bäder Halle GmbH)
Herr Dr. Thomas (Moderator)
Herr Dr. Batz (Moderator, Protokollant)

Ausgangssituation

Im Rahmen einer Generalsanierung des Stadtbads stehen die Belange des Denkmalschutzes im Zentrum des Sanierungskonzeptes. Gleichzeitig gilt es, die zukünftigen Nutzungen auf die dadurch vorgegebenen Rahmenbedingungen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Wunsch nach einem barrierefreien Zugang der Räumlichkeiten zu lösen, da die einzelnen Räume im Stadtbad oft nur über mehrere Treppenstufen zu erreichen sind.

In der schriftlichen Einladung an die Beteiligten wurde geschildert, wie der Projektstand ist und welche Fragestellungen die Bäder Halle GmbH und den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. bewegen. Der Fragenkatalog ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ergebnis der Beratungen

- Die Anwesenden waren sich darin einig, dass es Ziel sein muss, möglichst alle Zugänge barrierefrei zu gestalten, sofern die Räume einer öffentlichen Nutzung unterliegen. Auch bei der Planung von Umkleiden sind Behinderten-Umkleiden nach den heutigen Standards vorzusehen, angestrebt wird eine Kombination aus Umkleideraum mit Dusche und WC. Eine normgerechte Umsetzung der Vorgaben für barrierefreies Bauen wird in den historischen Gebäudeteilen jedoch kaum bzw. nur mit hohem Aufwand umsetzbar sein, da hier die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.
- Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen sind ebenfalls die Vorgaben des Landesamtes für Denkmalschutz zu berücksichtigen. In einem bereits vorliegenden Denkmalpflegerischen Bindungsplan sind die jeweiligen Gebäudeteile mit rot (unbedingter Erhalt des Bestands), gelb (weitgehender Erhalt nach Abstimmung) und grün (Veränderungen der Raumaufteilung, Oberflächen und Materialien etc. möglich) gekennzeichnet.
- Ziel ist eine weitgehende Wiederherstellung des ursprünglichen Raumeindrucks inklusive der spezifischen Belichtung der Räume, der verwendeten Oberflächen und Materialien etc.

- Die Vertreter des Fördervereins regen an, über einen modernen Erweiterungsbau, der an die Südwand der Männerschwimmhalle anschließt, die sich ergebenden Probleme zwischen Belangen des Denkmalschutzes und funktionalen Anforderungen nicht zuletzt hinsichtlich eines barrierefreien Zugangs zu lösen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt im Nachgang zur Sitzung, möglichst umgehend folgende Untersuchungen durchführen zu lassen:
 - „Decken: Insbesondere die Decke der Keller beider Bäder - die zugleich die Beckenumgänge bildet - müssen in Bezug auf ihren Zustand untersucht werden. Nach meinen Informationen zieht das Wasser von dem Estrich der Beckenumgänge immer sehr schnell weg, so dass fraglich ist, ob dies nur über die ausgeklügelten Bodenneigungen und Rinnen im Estrich geschieht, oder ob das Wasser durch den Estrich in den Boden eindringt. Falls Letzteres zutrifft, könnte die Konstruktion gefährdet sein. Außerdem gibt es im Galeriebereich des Männerschwimmbades Abplatzungen, vielleicht infolge der Korrosion der Geländerstäbe, so dass auch hier Instandsetzungen notwendig werden dürften.
 - Mit der Frage nach dem Zustand der Beckenumgänge verbunden ist die nach der Erhältbarkeit des Estrichs. Der Estrich trägt viele Spuren der Nutzung, u.a. ehemaliger Einbauten. Dies macht ihn zu einer aus denkmalfachlicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten Substanz bzw. Oberfläche. Nun wissen wir alle, dass der Boden auch anderen Anforderungen genügen muss – vor allem muss er rutschfest und gut zu reinigen/desinfizieren sein sowie sich gut mit den anderen Materialien vertragen. Bei einer Erneuerung des Bodens müsste wieder eine durchgehende Oberfläche aufgebracht werden, die wie der Bestandsestrich mit Rinnen und Abflüssen versehen ist, im Idealfall in identischer Weise.
 - Tragfähigkeit der Umfassungsmauern des Männerschwimmbades: Wie wir seit der Sanierung der Bauaußenhaut wissen, sind diese Mauern teils aus Langlochziegeln gemauert. Die Errichtung eines neuen Dachwerks mit einer neuen Tonnendecke dürfte Ansprüche an die Bestandskonstruktion stellen, die wir kennen sollten, bevor die Planungen beginnen.
 - Lichtdecke im Foyer. Wir sollten herausfinden, ob die Lichtdecke nur abgeklebt ist und die Glassteine noch vorhanden sind, und wie der Zustand des Aufbaus ist. Dieser Aufbau ist eine Metall/Glas-Konstruktion, vermutlich noch ursprünglich. Erhalt wäre gut, aber falls der Bestand schon stark verändert bzw. sehr stark geschädigt ist, sollte eine Ersatzlösung umgesetzt werden. Wenn der Aufbau allerdings erneuert wird, kann auch eine Sanierung der gesamten Betondecke notwendig werden; dies müssen wir im Blick behalten. Ziel ist eine Belichtung des Foyers durch Tageslicht, gegebenenfalls verstärkt durch eine künstliche Beleuchtung während der Morgen" – für die Becken seien vor allem Prüfungen unter statischen und materialtechnischen Gesichtspunkten erforderlich (Schreiben vom 15. Juni 2020).
- Hinsichtlich der Bedeutung des Stadtbads als „Ankerimmobilie“ für eine Quartiersentwicklung sehen sowohl der Förderverein als auch der Quartiersmanager die Möglichkeit, durch die Integration des ehemaligen „Direktorenhauses“ und des leerstehenden Hotels „Welfrieden“ das unmittelbare Umfeld des Stadtbades weiterzuentwickeln und daraus auch weitreichendere Maßnahmen für die allgemeine Quartiersentwicklung abzuleiten. Zu diesen Fragen soll sich ein Arbeitskreis parallel zur Erarbeitung des Nutzungskonzepts für den Fördermittelantrag befassen.

Version 01, Stand: 19. 06. 2020

Anhang: Fragenkatalog Denkmalschutz und Quartiersentwicklung

- Welcher Strömung des Jugendstils ist das Stadtbad zuzuordnen? Welche Bedeutung kommt den Planungskomponenten Raum, Farbe und Licht zu?
- Welche Gestaltungselemente sind für das „Gesamtkunstwerk Stadtbad“ prägend?
- Welche Gebäude, die ursprünglich zum Stadtbad gehörten, sind „verlorengegangen“? Welche Neuerwerbungen wären funktional gewinnbringend?
- Welches waren die besonderen Intentionen von Stadtbaumeister Jost in Bezug auf das Stadtbad (Stichworte: Kirche/Tempel) und wie lassen sich diese im Zuge der Sanierung des Denkmals aufgreifen?
- Wie bleibt der Charakter des Bades als „in Stein gemeißelte Badekultur“ erhalten?
- Welche architektonischen Alleinstellungsmerkmale kennzeichnen das Stadtbad und wie werden sie künftig präsentiert?
- Wie sind die Vorschriften, die sich aus der Bedeutung des Stadtbades als Baudenkmal und aus dem Denkmalschutz ergeben zu bewerten:
 - hinsichtlich der Planungen,
 - hinsichtlich des Investitionsbedarfs,
 - hinsichtlich der Nutzungsoptionen,
 - hinsichtlich der betrieblichen Rahmenbedingungen?
- Gibt es aus Sicht der Behörden und der Planer „KO-Kriterien“ für bestimmte Nutzungsvarianten?
- Wie gestaltet sich eine Abstimmung zwischen den Planern und der Denkmalschutzbehörde konkret? Welche Maßnahmen/Abstimmungen sind ggf. schon im Vorfeld der Ausführungsplanungen möglich, um einen zügigen Planungs- und Baufortschritt zu gewährleisten?
- Resultieren aus den Anforderungen des Denkmalschutzes sicherheitsrelevante Aspekte (z. B. durch den Bestandsschutz begründete Abweichungen von geltenden DIN EN-Normen und anerkannten Regeln der Technik)? Wie sind diese unter Sicherheitsaspekten und unter Aspekten des zukünftigen Betriebs des Stadtbades zu bewerten? Ist hierzu eine Risikoanalyse erforderlich und wer würde diese erstellen?
- Welche Aspekte zur Nutzung im Allgemeinen und zur Barrierefreiheit im Besonderen sind aus der Sicht des Allgemeinen Behindertenverbands zu berücksichtigen?
- Welche Aspekte einer Generalsanierung und zukünftigen Nutzung des Stadtbads sind aus der Sicht der allgemeinen Stadtentwicklung, der städtebaulichen Entwicklung und der Quartiersentwicklung/Umfeld-Entwicklung besonders wichtig?
- Gibt es aus dieser Sicht eine Präferenz oder auch einen Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten?
- Welche Ergänzungen des Kernangebots im Stadtbad sind aus Sicht der Stadtplanung für die Quartiersentwicklung besonders wünschenswert?

- Ursprünglich wurde das Stadtbad lokal gedacht, es war „auf unvergleichliche Art mit dem Quartier verschmolzen, in exponierter innerstädtischer Lage, mit einer stadtbildprägenden Gesamtgestaltung. Nun ein Blick in die Zukunft: Wie kann das Stadtbad künftig zugleich als überregional/national bedeutsames Kulturdenkmal und als lokales Schwimmbad ausgestaltet werden?
- Auf welche Weise ist das „Stadtbad“ derzeit mit dem Quartier „verbunden“?
- Welche neuen Angebote für das Quartier bzw. überregional sind beabsichtigt/möglich?
- Welche Zielgruppen und Einzugsgebiete sollten den Planungen für das Stadtbad künftig zugrunde liegen?
- Auf welche Weise ist das Stadtbad bisher im ISEK verankert?
- Mit welchen planerischen Maßnahmen lässt sich die Quartiereinbindung des Stadtbades weiter verbessern?
- Welche zusätzlichen stadtplanerischen Belange sind für eine überregionale Erschließung zu berücksichtigen?

Anlage: Fragenkatalog Denkmalschutz

- Welche energetischen Aspekte sind bei einer (denkmalschutzgerechten) Sanierung des Stadtbades zu berücksichtigen?
- Gibt es evtl. neue, innovative Technologien, die eingesetzt werden können und für die es spezielle Förderprogramme gibt? Haben diese Technologien auch Potential, um im Marketing eingesetzt zu werden? Und wie stark lassen sich Gäste tatsächlich bei einem Badbesuch von ökologischen Aspekten leiten?
- Gibt es generelle Förderprogramme für energetische Optimierungen (baulich und betrieblich), die in Anspruch genommen werden können?
- Gibt es seitens der Stadt Halle besondere Programme im Rahmen der Stadtentwicklung, die auf energetische Optimierungen setzen und bei einer Generalsanierung des Stadtbades zu berücksichtigen sind?
- Welche Erfahrungen gibt es mit der Umsetzung der EnEV, Stand 2020, in denkmalgeschützten Gebäuden?
- Welche Umweltziele sollen dem Energiekonzept des Stadtbades zugrunde liegen?
- Mit welchen Technologien sollen diese Umweltziele erreicht werden?
- Wie kann die nachhaltige Verwendung der Ressource Wasser im Stadtbad gewährleistet werden?
- Wie soll die Energiebilanz des Stadtbades künftig ausfallen?

VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD

DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT

Im Auftrag des Fördervereins haben Denkmalpfleger, Architekten, Designer und Fachplaner in Zusammenarbeit mit Frau Prof. Holzer (Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich-Berlin (z.B. Humboldt Forum Berlin, Militärgeschichtliches Museum Dresden, Arche Nebra, Westside-Bad Bern)) im Frühjahr/Sommer 2020 eine 3. Option zum Nutzungskonzept Stadtbad Halle (Saale) erarbeitet.

Die Notwendigkeit eines Alternativkonzeptes begründete sich in den offensichtlichen Defiziten, welche die bis dahin vorliegenden Nutzungsoptionen aufwiesen. Das alternative Konzept stellt die Bereiche Denkmalschutz, Energieoptimierung und Wirtschaftlichkeit der Bau-, wie der Betriebsphase über den gesamten Nutzungszyklus in den Mittelpunkt der Überlegungen. Die Vorentwurfsstudie arbeitete dabei grundsätzliche Antworten auf drei Kernthemen heraus, die sich im Arbeitsprozess als entscheidend darstellten:

1. Schaffung abgeschlossener Zonen ähnlicher Temperatur und Feuchte
2. Barrierefreie Erschließung aller öffentlicher Bereiche
3. Neuordnung des Zugangs, der Funktionsbereiche und der inneren Erschließung

→ Die äußere Erschließung erfolgt über einen zentralen, barrierefreien Zugang im 1.UG, indem Warte-, Kassen-, Shop- und Cafebereiche sowie Garderobe, Schuhwechsel und Föhnbereich so integriert sind, dass maximale betriebswirtschaftliche Synergien erreicht werden können.

→ Von hier aus sind die Schwimmbäder, die Sauna, der Bereich med. Anwendungen sowie die neutralen Bereiche (Umkleiden, Duschen, Wickel- und Sanitärraum, Verkehrswege u.s.w.) sowie die Potentialflächen jenseits der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen auf kurzem Wege erreichbar.

→ Die internen Nutzungsprozesse und Verkehrswege werden neu geordnet und die Orientierung durch ein spezielles Leitsystem verbessert.

→ ALLE öffentlichen Bereiche sind barrierefrei zu erreichen, OHNE dass dafür Eingriffe in nichtveränderbare Teile des Denkmalpflegerischen Bindungsplans notwendig sind.

→ Das historische Foyer wird als zentraler Kreuzungspunkt der inneren Erschließungen sowie Treffpunkt und Kommunikationsort in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet, ohne den Denkmalpflegerischen Bindungsplan zu tangieren.

→ Zu medizinischen Anwendungen gewährleisten separate Zugänge ins EG die Kostenübernahme durch die Krankenkassen, unabhängig von der jeweiligen Betreiberstruktur. Der Schwerpunkt in diesem Bereich liegt auch zukünftig in Wasseranwendungen.

→ Zusätzliche Senioren- und Behindertenumkleiden sowie Dusch- und Toilettenbereiche werden integriert.

→ Das vorhandene Irisch-Römische Saunaangebot wird als Alleinstellungsmerkmal im Stadtbad gestärkt und durch zusätzliche Angebote erweitert und bietet durch separate Erschließung die Möglichkeit, von den Kassen finanzierte med. Anwendungen auch hier zu integrieren.

→ Der bisher weitgehend ungenutzte umbaute Raum im Turm wird in eine effektive Flächennutzung des Gesamtbades integriert.

→ Optionen zu nachhaltigen Synergieeffekten mit der Jugendherberge und der geplanten Grundschule sowie Zugangs-, Umkleide- und Duschbereiche für Schulschwimmklassen und Gruppen werden aufgezeigt.

BÜRO FÜR KREATIVE STADTENTWICKLUNG, SANIERUNG UND DENKMALPFLEGE
ALLE RECHTE VORBEHALTEN JULI 2020

VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD

DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT

→ Ausreichende Flächen für die Bäderverwaltung sowie Personalräume werden im ehem. Direktorenhaus nachgewiesen, dessen äußere Hülle bereits saniert und innere Erschließung den Nutzungsanforderungen bereits weitgehend entspricht.

→ Optionen für eine separat betriebene, aber direkt angegliederte Gastronomie (ggf. mit Hotelbetrieb), die sowohl direkt vom Bad aus als auch von außen barrierefrei zugänglich ist, werden dargestellt.

→ Durch Schaffung von funktional und raumlufttechnisch miteinander verbundenen Zonen (ähnliche Temperatur- und Luftfeuchtebereiche gemäß VDI 2089 Blatt 1) und deren konsequente Abtrennung zueinander wird der Wärme- und Feuchtehaushalt in den verschiedenen Nutzungsbereichen optimiert und energieeffizient gemäß DIN 4108-2 und 3 gesteuert.

→ Durch denkmalgerechte Dämmmaßnahmen, insbesondere an den Innenwandseiten, Decken, Kuppeln und Fenstern wird eine weitgehend thermische Gebäudehülle geschaffen.

→ Für die vorhandenen Wasserbecken ist in Ruhezeiten eine Beckenabdeckung vorgesehen.

→ Wohlfühlwärme mit geringen Lüftungsverlusten wird weniger über die Lüftung und mehr über integrierte Flächenheizungen in denkmalpflegerisch unbedenklichen Bereichen (z.B. Decken) erreicht.

→ Durch obige Maßnahmen wird zudem die historische Bausubstanz vor Kondenswasseranfall geschützt.

→ Die Energieversorgung erfolgt mit Nutzung von Fernwärme, Abwärme sowie Erneuerbaren Energien zu wettbewerbsfähigen Kosten gemäß den Ergebnissen von Variantenuntersuchungen.

→ Photovoltaikenergie wird auf möglichst 100% ausgelegt und Solarthermie auf der Südseite des neu zu errichtenden Daches der Männerhalle installiert.

→ Sämtliche Maßnahmen zur Energieoptimierung werden unter den Aspekten einer maximalen CO₂- und Kosteneinsparung in Hinblick auf zukünftige Betriebskosten bewertet.

→ Für den barrierefreien Umbau sowie die energetische Sanierung des Stadtbades werden förderungsschädliche zusätzliche Fördermittel und Subventionen in Anspruch genommen.

Für das Stadtbad als Bau- und Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung ist für die geplante Komplett-sanierung ein für die nächsten Jahrzehnte tragfähiges und überzeugendes Entwurfskonzept zu erarbeiten.

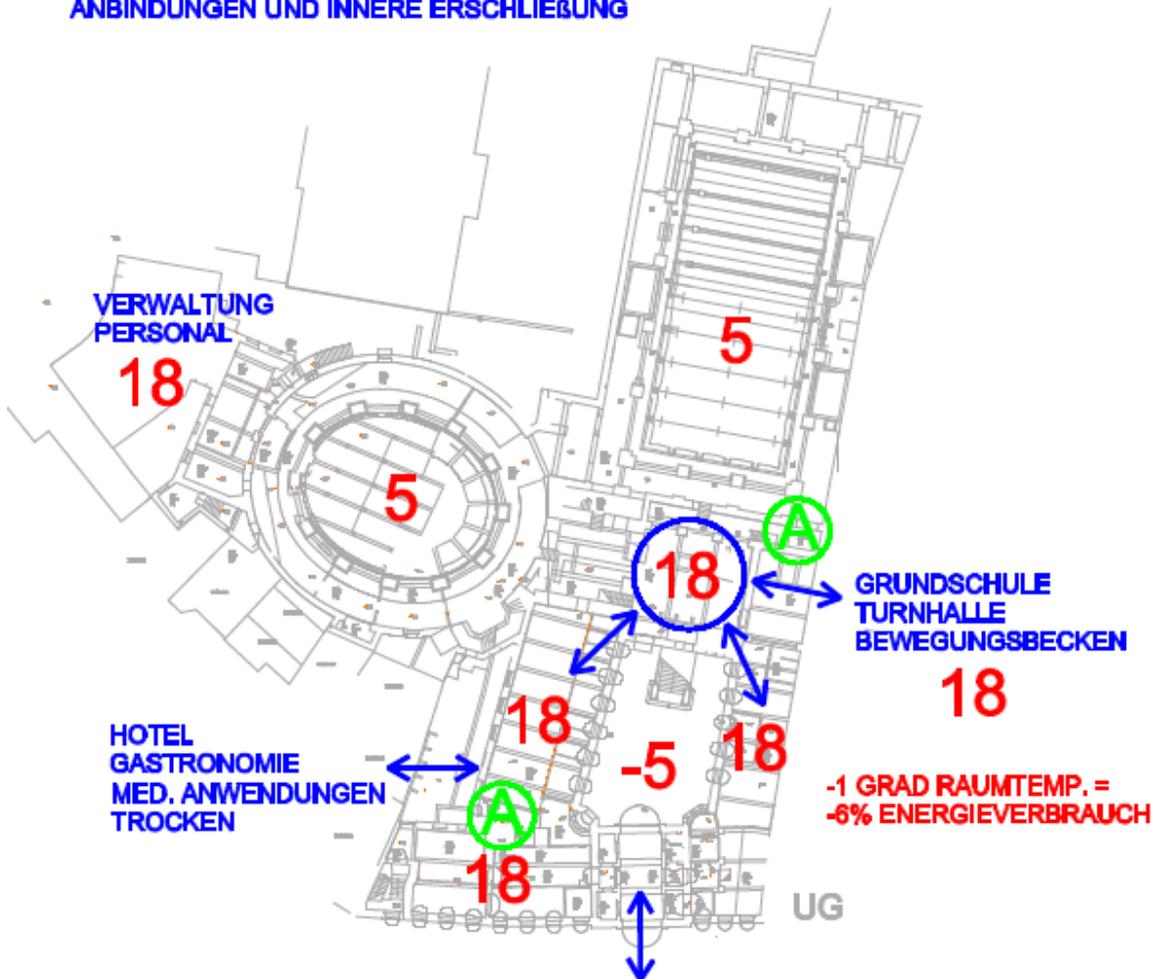
Als Grundlage einer Ausschreibung der Planungsleistungen ist ein Nutzungskonzept allein nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es der Erarbeitung eines BETRIEBSKONZEPTES, indem auch Fragen wie Öffnungszeiten und Eintrittspreise, Betriebsorganisation und Personalbedarf sowie ein Nachweis der Wirtschaftlichkeit dargestellt werden.

Vervielfältigungen der Texte und Plangrafiken und Weitergabe an Dritte (auch in Auszügen) sind nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verfassers gestattet.

Dipl.-Ing. Gernot Lindemann, Halle (Saale) im Juli 2020, mobil. 0171/5382639, gernotlindemann@gmx.de

**VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD
ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD
DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT**

ABGESCHLOSSENE ZONEN ÄHNLICHER TEMPERATUR UND FEUCHTE
BARRIEREFREIE ERSCHLIEßUNG ALLER ÖFFENTLICHER BEREICHE
ANBINDUNGEN UND INNERE ERSCHLIEßUNG

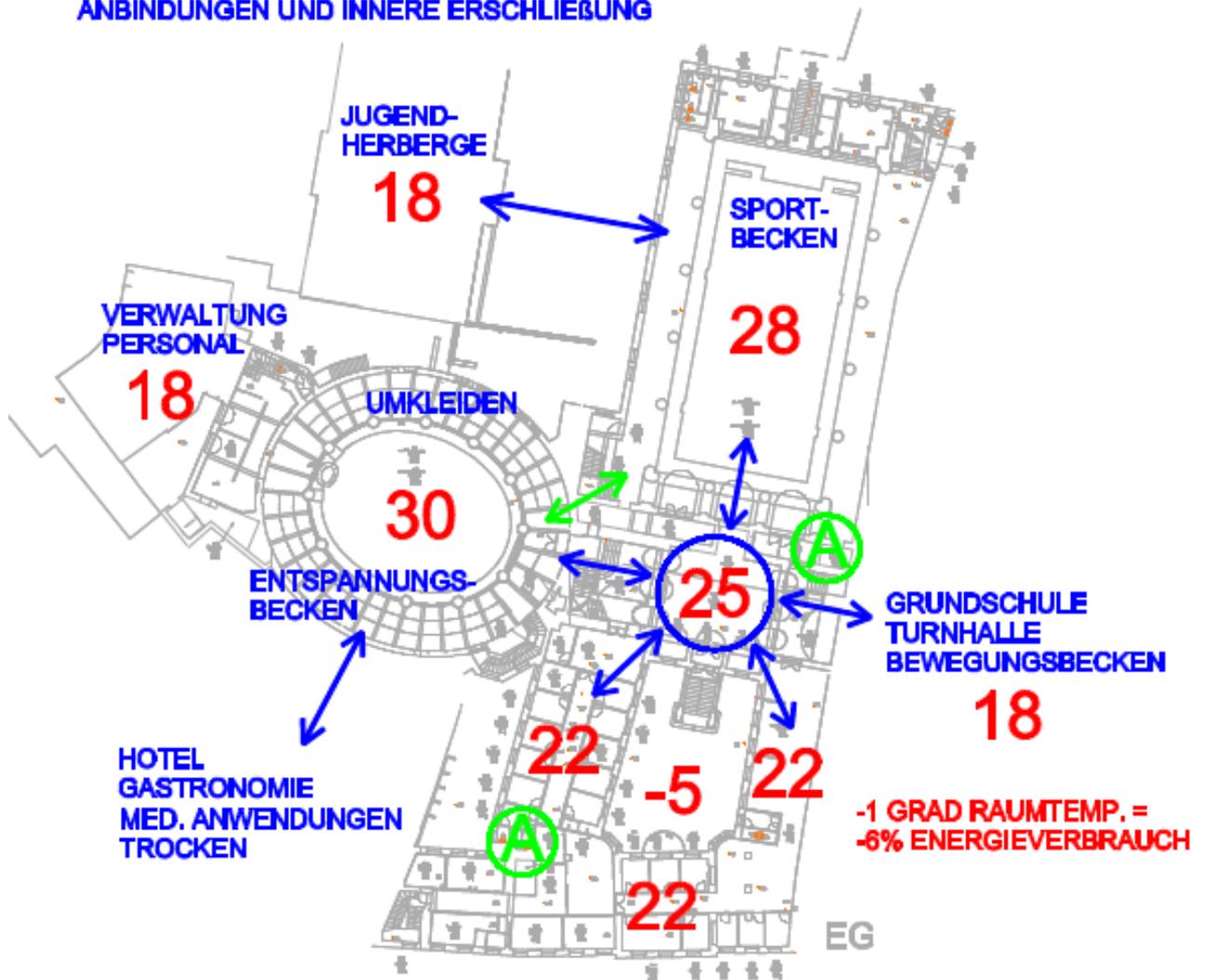


HAUPTZUGANG UND SERVICE

ZENTRALE ERSCHLIEßUNG MIT WARTE-, KASSEN-, FRISÖR-, SHOP- UND CAFEBEREICH
SCHUHWECHSEL UND GARDEROBE
**UMKLEIDE, DUSCHEN UND TOILETTEN FÜR SCHULKLASSEN, SENIOREN UND
MENSCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN**

**VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD
ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD
DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT**

ABGESCHLOSSENE ZONEN ÄHNLICHER TEMPERATUR UND FEUCHTE
BARRIEREFREIE ERSCHLIEßUNG ALLER ÖFFENTLICHER BEREICHE
ANBINDUNGEN UND INNERE ERSCHLIEßUNG

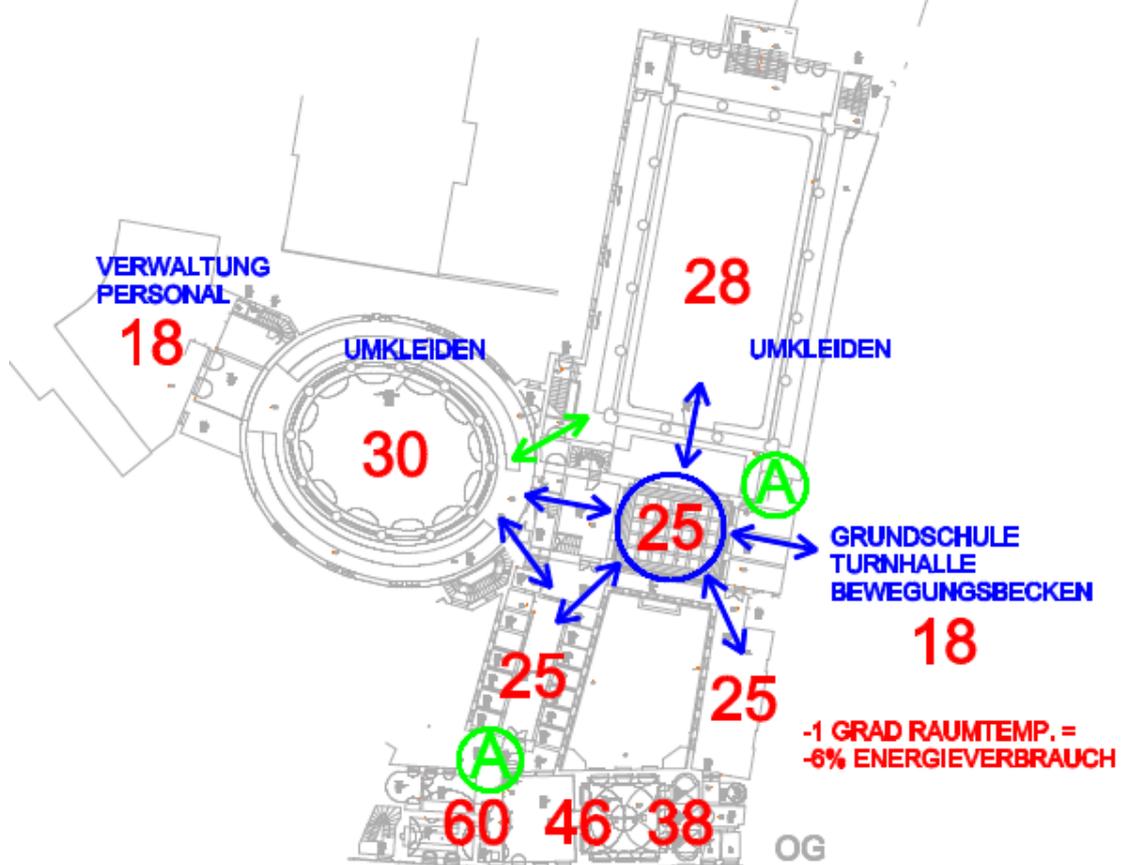


ANWENDUNGEN

SCHWIMMHALLEN, TEILWEISE MIT UMKLEIDEN
FOYER ALS KOMMUNIKATIONS- UND AUFENTHALTSBEREICH
MEDIZINISCHE ANWENDUNGEN NASS

**VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD
ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD
DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT**

ABGESCHLOSSENE ZONEN ÄHNLICHER TEMPERATUR UND FEUCHTE
BARRIEREFREIE ERSCHLIEßUNG ALLER ÖFFENTLICHER BEREICHE
ANBINDUNGEN UND INNERE ERSCHLIEßUNG

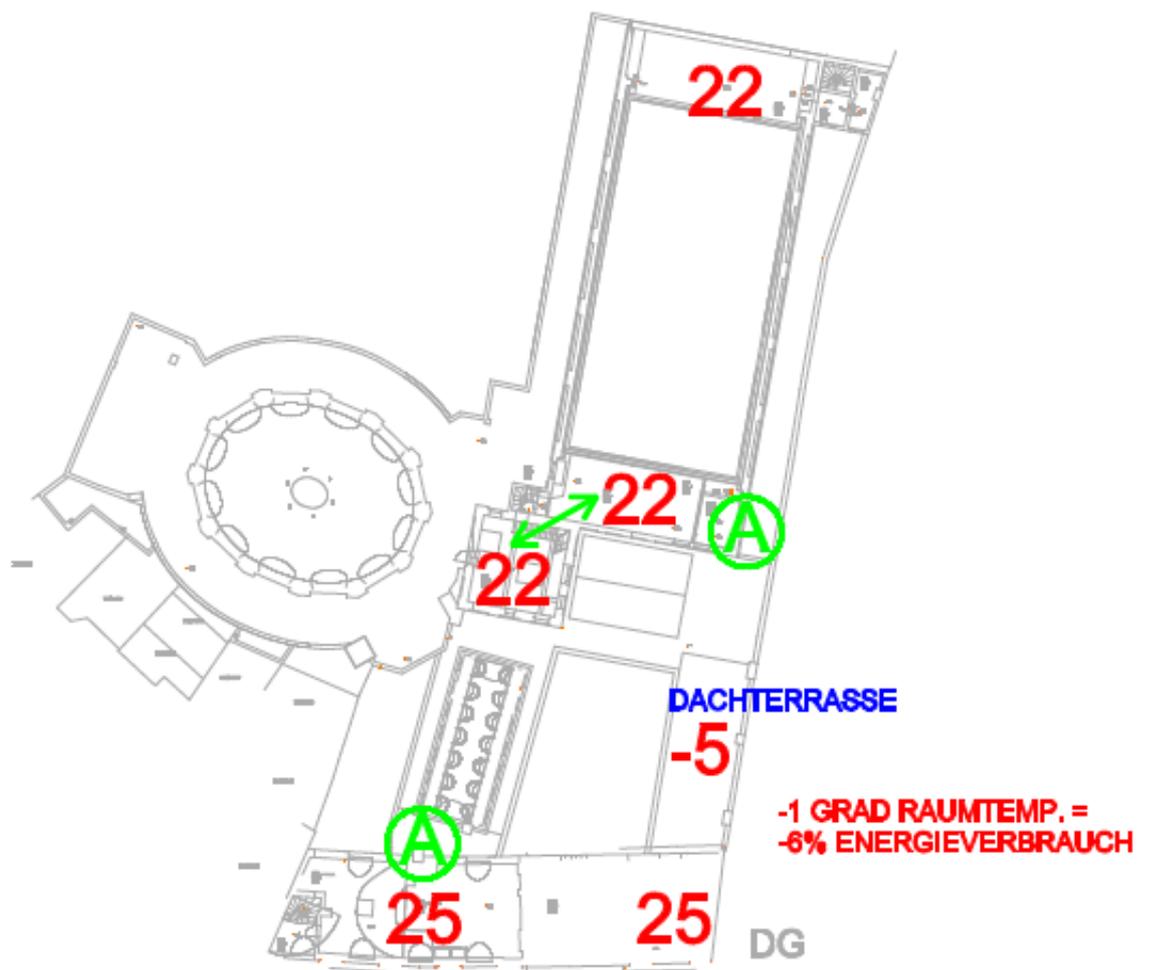


SAUNA

**UMKLEIDEN ÜBER DEN SCHWIMMHALLEN
FOYER ALS KOMMUNIKATIONS- UND AUFENTHALTSBEREICH
IRISCH-RÖMISCHE-SAUNA MIT RUHEBEREICHEN**

**VORENTWURFSSTUDIE - DAS STADTBAD ALS GESUNDHEITSBAD
ERSTELLT IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS ZUKUNFT STADTBAD
DENKMALSCHUTZ - ENERGIEOPTIMIERUNG - WIRTSCHAFTLICHKEIT**

ABGESCHLOSSENE ZONEN ÄHNLICHER TEMPERATUR UND FEUCHTE
BARRIEREFREIE ERSCHLIEßUNG ALLER ÖFFENTLICHER BEREICHE
ANBINDUNGEN UND INNERE ERSCHLIEßUNG



ENTSPANNUNG

**RUHEBEREICHE UND DACHTERRASSE SAUNA
LICHT-KLANG-RAUM IM TURM**