

# IMMOBILIEN ZEITUNG

PROJEKTE | 07.03.2013

HEIDELBERG

## Hotel, Gastronomie und Wellness im Jugendstilbad

VON DAGMAR LANGE

**Der Heidelberger Investor Hans-Jörg Kraus hat im Jahr 2008 das denkmalgeschützte Alte Hallenbad im Stadtteil Bergheim von der Stadt Heidelberg gekauft. Innerhalb von drei Jahren wurde es für rund 28 Mio. Euro behutsam umgebaut. Viele Details aus der Zeit als öffentliches Bad bilden nun den Rahmen für ein Mischkonzept mit Hotel, verschiedenen gastronomischen Angeboten, Bio-Supermarkt sowie Büros.**

Im Fassadenputz stechen noch die alten Hinweise auf die Badenutzungen hervor, am alten Kassenhäuschen erscheint verblasst der Schriftzug "Wannenbäder", Mosaike zeugen vom ehemals schicken Badetempel, der zwischen 1903 und 1906 im Jugendstil und Klassizismus errichtet wurde. An die guten Tage des Gebäudekomplexes und an seine alte Bestimmung will das vom Heidelberger Projektentwickler Hans-Jörg Kraus zusammen mit SSV Architekten aus Heidelberg umgesetzte Nutzungskonzept erinnern und das Alte Hallenbad wieder für die Öffentlichkeit zugänglich machen.



Jahrzehnte lang war das Alte Hallenbad dem Verfall preisgegeben. Mit dem Mischkonzept aus Gastronomie, Events, Hotel, Wellness und Einzelhandel ist seit einigen Wochen wieder Leben eingekehrt und an der Poststraße ein neuer Platz entstanden.

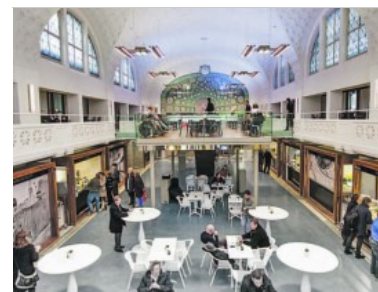
Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs

Bewegte Geschichten zwischen Insolvenz, Blüte und Zerfall

Der Bauherr Alois Veth ging über das Projekt in Insolvenz, da die ursprünglich kalkulierten Baukosten von 480.000 Mark am Ende auf 720.000 Mark angewachsen waren. Das Hallenbad wurde 1907 von der Stadt übernommen und weiter ausgebaut, um es noch attraktiver zu machen. Bis in die 1960er Jahre hinein waren viele Heidelberger auf das Hallenbad angewiesen: Ganze Familien marschierten wöchentlich dorthin, um ein Wannenbad zu nehmen, da viele Wohnungen über kein Bad verfügten.

1950 und 1967 ließ die Stadt das Hallenbad umbauen. 1978 wurde es auf Initiative der "Bürger für Heidelberg" hin unter Denkmalschutz gestellt. Doch 1981 kam das endgültige Aus, das Hallenbad wurde aus Sicherheitsgründen geschlossen, eine Sanierung wäre zu teuer gekommen. Es folgten fast drei Jahrzehnte Stillstand, Zerfall und viele politische Diskussionen über eine zukünftige Nutzung.

Im Gespräch waren ein Kunstverein, ein Kulturzentrum oder die Unterbringung der Heidelberger Synagoge. Der erste Verkaufsversuch der Stadt scheiterte an einer nicht rechtmäßigen Ausschreibung. Bei der folgenden europaweiten Ausschreibung hatte nur Investor Hans-Jörg Kraus, Inhaber und Geschäftsführer der Kraus-Gruppe, ein Angebot abgegeben. Sein Konzept für eine Trockennutzung erschien dem Gemeinderat aber als schlüssig, und so erhielt er im Oktober 2008 den Zuschlag. Kraus erwarb das Alte Hallenbad für rund 600.000 Euro, dazu das Nachbargebäude Bergheimer Straße 45 von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH für rund 470.000 Euro, wie ebenfalls in der Ausschreibung zwingend vorgesehen.



Die Markthalle mit Galerie.

Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs

Kraus habe vor, zwischen 10 Mio. Euro und 12 Mio. Euro zu investieren, teilte die Stadt damals mit. Am Ende sind rund 28 Mio. Euro in die Revitalisierung und die Neubauten geflossen. Die Leitidee dahinter stammt von Architekt Jan van der Velden-Volkmann. Aus den Schwimmsälen wurde das Konzept der Markthalle entwickelt, die verschiedene gastronomische und kulinarische Angebote vereint. Eine Passage mit gläsernem Dach öffnet den Gebäudekomplex sowohl zur Poststraße wie auch zur Bergheimer Straße hin. Handels-, Veranstaltungs- und Büroflächen, ein Designhotel, eine Garage und ein neuer Stadtplatz an der Poststraße runden das Konzept ab.

### Kesselhaus- und Bäderebene für Wellness und Events



Verbindungswege zwischen Alt und Neu.

Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs

Die Eingänge in die Hauptbereiche des Gebäudekomplexes befinden sich auf zwei unterschiedlichen Ebenen. In Anlehnung an die Historie wurden diese Ebenen Kesselhaus- bzw. Bäderebene genannt. Vom Eingang Poststraße aus kommt man direkt auf die Kesselhausebene. Dort trifft man auf einen Alnatura-Supermarkt auf ca. 600 m<sup>2</sup>, die aus Frankfurt stammende Restaurantkette urban kitchen und verschiedene Angebote der gastronomischen Markthalle. Von der Bergheimer Straße aus befindet man sich in der Bäderebene. Die moderne Fassade gehört zum Designhotel Bergheim 41, das von den Heidelberger Hoteliers Nikolaas Bootsma (Hotel Ritter) und Maik Neuhaus (Arthotel) betrieben wird. Der Neubau in Niedrigenergie-Bauweise für das als Business- und Stadthotel konzipierte Haus bietet 32 Zimmer, dazu sechs Studios, eines davon mit eigener Sauna. Außerdem gibt es einen Dachgarten und Zimmer mit

Schlossblick. Im ehemaligen Irisch-Römischen Bad ist ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich entstanden. Schwerpunkt bilden verschiedene Formen der therapeutischen Salzanwendungen. Das Salzswebbad ist nun die einzige Nassnutzung.

Im Erdgeschoss des so genannten Neubaus-West ist ein Spezialist für Tabletop-Spiele, Trading Cards und Rollenspiele eingezogen. In diesem Bauteil sind noch Flächen für Gewerbe, Büro oder Praxis frei. Das Frauenbad daneben ist der Eventgastronomie vorbehalten. Hier sollen Firmen- und Kulturveranstaltungen einen Platz finden. Auch im Dachgeschoss des Frauenbads sind noch ca. 250 m<sup>2</sup> zur Vermietung frei.

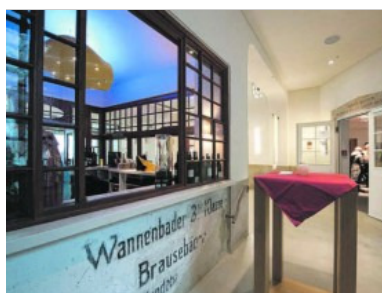
### Die Markthalle als lebendiges Herzstück

Seit Ende Januar hat die Markthalle Heidelberg im ehemaligen Männerbad geöffnet, die nach ihrem Freiburger Vorbild gestaltet wurde. Für Hans-Jörg Kraus ist sie nicht nur die größte Fläche und der Frequenzbringer, sondern auch "das Herzstück" des Konzepts. An 24 Ständen gibt es ein internationales Speiseangebot zum Mitnehmen oder für den Vor-Ort-Verzehr. Insgesamt sind auf der Galerie, dem Vorplatz und den Arkaden ca. 300 Sitzplätze entstanden. Im ehemaligen Kassenhäuschen ist eine Weinbar eingezogen, eine weitere Bar entstand auf der Galerieebene. Kraus überlegt, die Baröffnungszeiten weiter in die Nacht zu verlängern. In Heidelberg hat sich das bunte Angebot auf den ca. 9.000 m<sup>2</sup> Mietfläche schon rumgespröht. Doch offiziell wird erst im April mit Kultur- und Musikveranstaltungen, After-Work-Party und Kinderprogramm Eröffnung gefeiert.



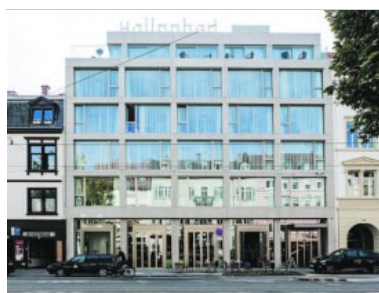
Alnatura hinter historischer Fassade.

Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs



Eine Weinbar im Kassenhäuschen.

Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs



Ansicht Hotel Bergheim 41.

Bild: Kraus-Gruppe; HeidelbergCement/Fuchs