

# DAS STADTBAD HALLE ALS BEWEGUNGS- UND GESUNDHEITZENTRUM

LEITBILD ALS ERGEBNIS DES RUNDEN TISCHES „UNSER STADTBAD“

VON JANUAR – SEPTEMBER 2013



## AUSGANGSPUNKTE

Nach Schließung der Frauenhalle auf Grund eines statischen Gutachtens zur Rabitzdecke am 18.10.2012 bildete sich die Bürgerinitiative „Zukunft Stadtbad“. Sie forderte Maßnahmen zur kurzfristigen Wiederaufnahme der Nutzung ein.

In der Bürgerinitiative fanden sich Vertreter zahlreicher Sportvereine, langjährige Nutzer des Stadtbades sowie Vertreter des Arbeitskreises Innenstadt und der Freunde der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalts zusammen.

Die Stadtwerke Halle und ihre Tochter Bäder Halle GmbH stellten am 13.11.2012 einen 6-Punkte-Plan mit folgenden Zielstellungen auf:

- Prüfung der Sicherung der Rabitzdecke mit dem Ziel der kurzfristigen Wiederaufnahme der Nutzung der Frauenhalle (Punkt 3)
- Darstellung des notwendigen Sanierungsbedarfs für das gesamte Bad auf Grundlage eines abgestimmten Nutzungskonzeptes (Punkt 4)
- Suche nach Wegen, ein Nutzungskonzept sowie Planungsleistungen in Auftrag zu geben (Punkt 4)
- Einwerbung von Fördermitteln und Spenden (Punkt 5)
- Abschluss des Prozesses bis Mitte 2013

Dazu initiierten die Stadtwerke den Runden Tisch „Unser Stadtbad“ als einen Arbeitstisch.

## ARBEITSMETHODE RUNDER TISCH

Der Arbeitsweise des Runden Tisches liegt das Vorgehen nach einer kooperativen Entwicklungsplanung zugrunde. Sie geht von der Erkenntnis aus, dass die Problemwahrnehmung und damit auch die erarbeiteten Lösungsansätze immer subjektiv sind und von den vorherrschenden Denkmustern der Beteiligten geprägt werden.

Da es sich bei dem Stadtbad um eine Einrichtung handelt, die für eine sehr breite städtische Öffentlichkeit erbaut und seit fast 100 Jahren von dieser genutzt wird, war es folgerichtig, die Stadtgesellschaft von Beginn an aktiv in den Problemlösungsprozess einzubeziehen. Beim Stadtbad ist quasi jeder Experte - so unterschiedlich die Blickwinkel auch sein mögen.

Diese Vorgehensweise ermöglichte nicht nur eine umfassendere Problemanalyse, sondern brachte auch neue Aspekte und Lösungen ins Blickfeld der Betrachtung. Mit Hilfe neuer Medien und bürgerschaftlicher Partizipationsprozesse wurde dieser Planungsansatz praktiziert und in dem monatlich tagenden Runden Tisch öffentlich kommuniziert.

Entwicklungsplanung heißt dabei auch, sich den komplexen Problemen schrittweise anzunähern. Keine einzelne Operation ist nach einmaligem Bearbeiten abgeschlossen. Nicht selten bringt sie einen – unter konkretisierten Erkenntnissen – zu einem vorherigen Schritt zurück und es ergibt sich ein neuer Durchlauf. Diese Art der Planung ist vergleichbar mit dem Jonglieren, bei dem immer mehr Bälle hinzukommen, die dann gleichzeitig in der Luft gehalten werden müssen.

Die Beteiligten am Runden Tisch spiegeln die Breite der Akteure, die sich für den Erhalt des Bades engagieren:

- Fachbereich Sport Stadt Halle (Saale) / DLZ Bürgerengagement
- Stadtwerke Halle und EVH / Bäder Halle GmbH / Mitarbeiter Stadtbad
- Bürgerinitiative Zukunft Stadtbad mit je einem Sprecher für die Bereiche
  - Baugeschichte / Denkmalpflege
  - Sportvereine / Schulschwimmen
  - private Stadtbadnutzer / Gesundheitswesen
  - Öffentlichkeitsarbeit
- Stadtsportbund
- Planungsbüro Bauconcept Ingenieure + Architekten
- Dr. Müller/Dr. Seifert, Projektentwicklung und Denkmalpflege
- Mitglieder aus allen Stadtratsfraktionen

Die ehrenamtliche Moderation lag bei Gernot Lindemann,  
Büro für Kreative Stadtentwicklung, Sanierung und Denkmalpflege.

Der Runde Tisch gab sich bei seiner ersten Sitzung am 17.01.2013 folgende

## AUFGABENSTELLUNGEN

- Erarbeitung von Möglichkeiten zur Sicherung der Rabitzdecke mit dem Ziel der kurzfristigen Wiederaufnahme der Nutzung der Frauenhalle
- Erarbeitung eines Sanierungs- und Finanzierungskonzeptes zur Behebung der Fassadenprobleme, insbesondere am Turm, um den Zugang zum Gebäude zu gewährleisten und die Gefahren für die privaten Grundstücksnachbarn zu beseitigen
- Erarbeitung eines Leitbildes zur langfristigen, tragfähigen Nutzung des Stadtbades als Grundlage einer Machbarkeitsstudie zu einem Sanierungs- und Nutzungskonzept
- Rückführung des Bades ins öffentliche Bewusstsein durch Aufzeigen seiner Probleme und Potentiale
- öffentliche Kommunikation und Darstellung der Arbeitsergebnisse unter breiter Einbeziehung der Stadtgesellschaft

Die monatlichen Treffen waren öffentlich. Jeder Teilnehmer hatte Rederecht. Die Lokalmedien berichteten ausführlich über die Arbeit des Runden Tisches. Zudem boten während der Arbeitsphase zahlreiche Unternehmen, Vereine und Einzelpersonen ihre Unterstützung an.

Mehr als 13.000 Menschen forderten in einer Petition den Erhalt und die Sanierung des Stadtbades.

Am runden Tisch, wurden nacheinander folgende Themenfelder und Tätigkeitsbereiche bearbeitet, um sich der Komplexität der Aufgabe anzunähern:

# THEMENFELDER UND TÄTIGKEITSBEREICHE

## Sanierung Rabitzdecke

Problemanalyse

Entwicklung dauerhaftes Sanierungskonzept unter Beachtung des Denkmalschutzes  
belastbare Aussagen zu den notwendigen Sanierungskosten

## Sicherung Turm

Problemanalyse

Erarbeitung denkmalpflegerische Zielstellung

belastbare Aussagen zu den notwendigen Sicherungskosten

Fördermittelaquise

## Bau- und Sozialgeschichte

100 Jahre Stadtbad

Denkmalschutz

stadträumliche Einordnung

## Nutzungskonzept/Leitbild

Zielgruppen

Angebote

räumliche Zuordnung

Kennwerte zur Wirtschaftlichkeit

## Energiekonzept

Problemanalyse

Optimierungspotenziale

## Fördermöglichkeiten

Erarbeitung Fördermittelantrag zur Sicherungsförderung der äußeren Hülle  
aus dem Förderprogramm Stadtbau Ost

Aquise Fördermöglichkeiten zur energetischen Gebäudesanierung

Aquise Fördermöglichkeiten zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie

## Bädervergleiche

Exkursion ins Johannesbad Zwickau (Vergleich mit weiteren Objekten)

## Image und öffentliche Wahrnehmung

Aufbau und Pflege der Internetseite [www.zukunftstadtbadhalle.de](http://www.zukunftstadtbadhalle.de)

Gründungsveranstaltung der Bürgerinitiative am 06.12.2012 mit 70 Teilnehmern

Workshop zu Nutzungsideen mit 36 Teilnehmern

97. Stadtbadgeburtstag am 16.02.2013 mit ca. 80 Besuchern

Lesung aus dem Buch über Wilhelm Jost „Gebaut habe ich genug...“ am 18.03.2013  
mit ca. 60 Zuhörern

Sommerfest am 22.6.2013 mit ca. 250 Besuchern

Tage des offenen Denkmals am 08.09.2013 mit ca. 1.700 Besuchern

## IST-ZUSTAND

Mehr als 400 Besucher nutzten 2012 täglich das Stadtbad bis zur Schließung der Frauenhalle: ca. 40.000 Schüler, ca. 58.000 in Vereinen organisierte Bürger, ca. 35.000 Besucher, die das öffentliche Schwimmen nutzten und ca. 4.400 Saunagänger.

Keines der anderen Halleschen Schwimmbäder hätte die Kapazitäten, diese Nutzer bei Schließung des Stadtbades aufzunehmen. Die Möglichkeiten des öffentlichen Schwimmens würden stark reduziert und der Gesundheits- und Rehabilitationssport massiv eingeschränkt werden.

Das dringlichste bauliche Problem stellt die Rabitzdecke dar. Auch wenn man optisch keine Schäden erkennen kann, ist die Tragfähigkeit der Decke nicht mehr nachweisbar. Teile der Verankerungen haben ihre Tragfunktion verloren.

Der jahrzehntelange Eintrag von chlorhaltigem Wasserdampf hat zudem die Korrosion innerhalb der Konstruktion stark befördert.

Auch der Turm mit seiner Bekrönung weist starke Schäden auf. Seit Jahrzehnten dem Wetter ausgesetzt, haben sich an Mauerwerk und Dachabdichtung schwere Schäden gebildet. Die Gefahr herabstürzender Bauteile muss zeitnah beseitigt werden.

Im Innern gibt es Instandsetzungsstau, vor allem im Bereich der Dusch- und Sanitärbereiche. Vielfältig sind auch die technischen Probleme, insbesondere bei der Lüftung der Männerhalle, der Undichtheit bauzeitlicher Fenster, der Heizkörpersteuerung und der offenen Wasserfilter.

Auch stehen große Teile des Gebäudes im Bereich der ehemaligen Dusch- und Wannenbäder seit Jahrzehnten leer.

Die Übertragung des Bades von der Stadt Halle an die Stadtwerke und ihre Tochter, die Bäder Halle GmbH, hat die schwierige Situation des Bades nicht verbessert.

Unklare Verantwortlichkeiten und Mängel im Bäderfinanzierungsvertrag hinderten die Bäder Halle GmbH in der Vergangenheit daran, alle notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch beauftragen zu können.

So wurde das altherwürdige Stadtbad in den vergangenen Jahrzehnten zum Stiefkind aller Halleschen Bäder.

Abbildungsnachweise Faltblatt:

Uwe Gaasch / Fotomarburg; Stadtarchiv Halle / Gernot Lindemann

Abbildungsnachweise Einlegeblatt Handlungsempfehlungen:

Uwe Gaasch / Fotomarburg



## LEITBILD

Das Stadtbad haben sich die Hallenser in den schwierigen Kriegsjahren des 1. Weltkrieges als kommunale Einrichtung zur Gesundheitsförderung errichtet.

Über alle Zeiten hinweg wurde es bis heute als öffentliche Einrichtung erhalten.

Unter dieser Prämisse wurde auch die Teilsanierung in den 1990er Jahren von der Wüstenrotstiftung großzügig finanziert. Die damit verbundene Nutzungsbindung gilt noch immer.

Als bedeutendes Baudenkmal steht es zudem unter Schutz und kann nicht abgerissen werden. Die Sanierung der äußeren Hülle muss zeitnah weitergeführt werden, da von ihr Gefahren für benachbarte Grundstücke ausgehen.

Für eine Umnutzung ist das Bad durch seine bauliche Struktur nicht geeignet. In Halle ist der Bedarf an Gebäuden für kulturelle Aktivitäten gedeckt. Auch eine Privatisierung des Gebäudes ist nicht vorstellbar.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des Stadtbades ist der barrierearme Zugang zu den Schwimmbecken - wichtig für ältere und gehbehinderte Menschen. Dazu kommt die zentrale innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV.

### **Die Zukunft des Stadtbades liegt in einer schrittweisen, wirtschaftlich tragfähigen Umgestaltung des Gebäudekomplexes zu einem multifunktional nutzbaren Bewegungs- und Gesundheitszentrum.**

So wird das Bad, wieder „eine der Gesundheitspflege dienende Anstalt für breite Bevölkerungskreise“.

Es unterscheidet sich damit explizit von anderen Bädern der Stadt und kann wirtschaftlich tragfähig betrieben werden. Darauf verwies schon eine Konzeptstudie aus den 1990er Jahren, die in ihren Handlungsempfehlungen bestätigt und weiterentwickelt wurde.

Als multifunktionales Gesundheits- und Bewegungszentrum beinhaltet es Kurs-, Geräte-, Geschäfts- und Kommunikationsbereiche mit den dazugehörigen Dienstleistungsangeboten. Von den existierenden privatwirtschaftlichen Einrichtungen dieser Art unterscheidet es sich jedoch durch Größe, Kompaktheit und die umfangreichen Möglichkeiten der Wasseranwendungen. Damit erhält es ein weiteres Alleinstellungsmerkmal und wird so gerade auch für private Anbieter als Mieter oder Pächter interessant.

Fitness- und Medical Wellness-Angebote stellen den Kern des Gesundheits- und Bewegungszentrums dar. Diese sprechen Bevölkerungsgruppen an, die sich nach schneller, bequemer und langanhaltender Erholung sehnen. Beruflich angespannte Menschen, Studenten, gut verdienende Leistungsträger und die wachsende Gruppe gesundheitsbewusster Senioren gehören dazu. Daneben profitiert die Wellness-Branche von den Bestrebungen der Krankenkassen, präventive Maßnahmen zum Gesundheitserhalt zu fördern. Nicht zuletzt ist die zunehmende Zahl betagter Senioren darauf angewiesen, altersgerechte Bewegungs- und Entspannungsangebote wahrnehmen zu können.

Betrachtet man die Tatsache, dass im Jahr 2025 fast jeder dritte Bürger Sachsen-Anhalts älter als 65 Jahre alt ist, wird deutlich, wie wichtig umfassende Maßnahmen zur Gestaltung der Infrastruktur für unsere alternde Gesellschaft sind.

In Halle wird nach der fünften regionalen Bevölkerungsprognose der Zuwachs der Hochbetagten (> 80 Jahre) bis 2025 ca. 27% betragen.

Die größer werdende Lebensspanne und geringere Alterseinkommen erfordern von jedem Einzelnen zukünftig umfassende Maßnahmen zu Gesundheitspflege und Erhalt der Arbeits- und Lebenskraft:

Medical-Wellness als Verhaltensmedizin gewinnt immer mehr an Bedeutung. Sowohl im Arbeitsalltag als auch in Verbindung mit touristischen Angeboten. Kurzurlaube als Städtertrip zum Kulturgenuß und für medizinisch-therapeutische Erholungsaufenthalte liegen im Trend.

Bei Fitnessanlagen geht die Entwicklung seit Jahren zu Multifunktionsanlagen mit angeschlossenem Wellnessbereich. Dabei spielen Standortkriterien, wie die Nähe zum Arbeitsplatz oder die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, eine entscheidende Rolle.

Das Stadtbad erfüllt durch seine Lage gerade für eine auf Kultur, Bildung und Wissenschaft orientierte Stadt alle Kriterien in diesem Bereich. Die direkte Nachbarschaft zum entstehenden Jugendherbergs-Hotel, die Lage zwischen Uniplatz und Steintor-Campus sowie die Nähe von Unternehmen und Verwaltungen sichern dem Stadtbad langfristig die erforderlichen Besucherzahlen.

Die Breite der Zielgruppen und Angebote spiegelt sich in ganzjährigen Öffnungszeiten – zumindest von Teilbereichen – zwischen 6.00 Uhr und 24.00 Uhr wieder.

Aufzubauende Kooperationen mit Pflege-, Gesundheits- und der Wohnungswirtschaft binden das Bad in ein über die Stadtgrenzen reichendes Netz altersgerechter Dienstleistungsangebote ein.

Die durch den Denkmalschutz bedingten Restriktionen, wie der Erhalt der historischen Umkleidekabinen, lassen sich sinnvoll mit den notwendigen Nutzungsanforderungen in Einklang bringen. Die historische Bausubstanz in Verbindung mit moderner Ausstattung verleihen dem Objekt einen besonderen Charme. Dies zeigen eindrucksvoll ähnliche Anlagen in Darmstadt, Hamburg, Köln, Karlsruhe und Zwickau.

Eine barrierefreie und seniorengerechte Erschließung der Ebenen ist denkmalverträglich realisierbar. Dabei sollen die Sanierungsarbeiten auf das Notwendige reduziert und in Teilabschnitten durchgeführt werden. Der Charme des Historischen gestattet durchaus die Akzeptanz von Gebrauchs- und Abnutzungsspuren.

Grundsätzlich ist jedoch sicherzustellen, dass der Badebetrieb während der Umbauphasen teilweise aufrechterhalten bleibt. Dies gewährleistet nicht nur den Bestandsschutz der Anlage, sondern hält das Stadtbad auch im Bewusstsein der Bevölkerung. Generationen von Hallensern haben im Stadtbad schwimmen gelernt. Eine solche existenzielle

Erfahrung bindet viele von ihnen noch heute an die Einrichtung. Dieses Potential gilt es umfassend zu nutzen.

Der öffentlich-partizipatorische Ansatz des Runden Tisches soll bei der Umsetzung der Leitbildideen weitergeführt werden. Die Errichtung einer Steuerungsgruppe mit Vertretern des Runden Tisches ist unabdingbar, denn die Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit an dem Umgestaltungsprozess befördert eine starke Bindung der Bevölkerung an das Projekt und sichert eine bedürfnisgerechte Planung.

Kontinuierliche Zwischennutzungen in unsanierten Gebäudeteilen sollten integraler Bestandteil des Erhaltungs- und Umnutzungskonzeptes werden.

## DIE UMGESTALTUNG KANN IN 3 PHASEN STATTFINDEN:

Phase 1 (ehemalige Frauenhalle):

- Fortsetzung der begonnenen Sanierung der Frauenhalle in Verbindung mit der äußeren Hülle des Turmes und der Fassaden.
- Umgestaltung zum Entspannungs- und Bewegungsbad, bei Beibehaltung der historischen Umkleidekabinen.

Phase 2 (Sauna und ehemalige Dusch- und Wannenbäder):

- Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes für Fitness- und Wellnessangebote in Verbindung mit medizinischen Anwendungen sowie Erweiterung der vorhandenen Saunaangebote.
- Räumlich-funktionale Verbindung zwischen Wellnessbereich, Bewegungs- und Entspannungsbad.
- Umgestaltung des Eingangsbereiches und Ergänzung mit notwendigen Dienstleistungsangeboten.

Phase 3 (ehemalige Männerhalle):

- Sanierung und bauliche Anbindung des Gebäudes an die benachbarte Jugendherberge.
- Multifunktionale Nutzung der Halle für Kultur-, Bildungs-, Sport- und Bewegungsangebote

So wie sich die Umsetzung der Maßnahmen aus differenzierten und zeitlich versetzten Teilprojekten zusammensetzt, speist sich die Finanzierung aus unterschiedlichsten Töpfen: Fördermittel des Bundes und des Landes aus den Bereichen Energetisches Sanieren, Gestaltung des Demographischen Wandels und Stadtumbau Ost.

Durch die Kombination mit sich selbst tragenden Investitionsmitteln aus Vermietung und Verpachtung von Teilflächen, durch Optimierungspotentiale bei Energie- und Betriebskosten sowie die Kooperation mit der Pflege-, Gesundheits- und Wohnungswirtschaft kann sichergestellt werden, dass der städtische Haushalt nicht dauerhaft zusätzlich belastet wird.

Der partizipatorische Ansatz ermöglicht darüber hinaus die Einwerbung privater Spenden und geldwerter Leistungen.

# HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG DES LEITBILDES DES RUNDEN TISCHES „UNSER STADTBAD“ VON JANUAR – SEPTEMBER 2013

- Die Stadt Halle bekennt sich zum grundsätzlichen Erhalt des Stadtbades auf wirtschaftlich tragfähiger Grundlage.
- Die dringendsten technischen Instandhaltungsarbeiten werden durch die Bäder Halle GmbH kurzfristig veranlasst.
- Langfristig wird die Bäder Halle GmbH in die Lage versetzt, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können.
- Die Sanierung der Rabitzdecke der Frauenhalle hat oberste Priorität bei den Sanierungsarbeiten.
- Für die Sicherung des Turmes und der Fassaden sollen Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost genutzt werden.
- Eine Machbarkeitsstudie soll Wege zur Umgestaltung des Stadtbades zu einem multifunktionalen Bewegungs- und Gesundheitszentrum erarbeiten.
- Die Potentiale des Runden Tisches sollen in einer Steuerungsgruppe weiterhin genutzt werden.

## MAßNAHMEN

### kurzfristig:

Sanierung Rabitzdecke	Kosten: 231.434,- €
Sicherung Turm	Kosten: 327.797,- € mögliche Förderung: 196.678,- €
Notreparaturen an techn. Anlage	Kosten: 20.000,- €
Machbarkeitsstudie	Kosten: 100.000,- € mögliche Förderung: 85.000,- €

### mittelfristig:

Sicherung Fassaden und Dächer unter Einbeziehung einer Wärmedämmung der bisher ungedämmten Flachdächer  
Planung des Sanierungs- und Umnutzungsprojektes

### langfristig:

Umsetzung des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes

Aus dem Runden Tisch „Unser Stadtbad“ kann so das Bürgerprojekt „Unser Stadtbad“ werden!



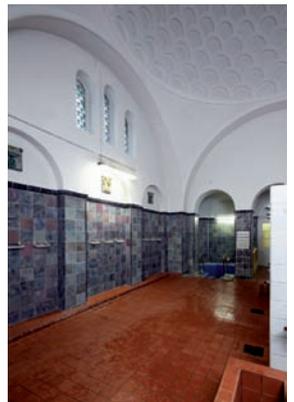
## KONTAKTE

Bäder Halle GmbH  
Bornknechtstraße 5  
06108 Halle  
[www.baden-in-halle.de](http://www.baden-in-halle.de)

IG Zukunft Stadtbad c/o Kathleen Hirschnitz  
Kleine Ulrichstraße 27  
06108 Halle  
[www.zukunftstadtbadhalle.de](http://www.zukunftstadtbadhalle.de)



Spendenkonto der Interessengemeinschaft bei den  
Freunden der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalt e.V.  
BLZ: 800 537 62 / Kontonummer: 189 402 72 60  
Bank: Saalesparkasse Halle / Verwendungszweck: Zukunft Stadtbad



Gedruckt mit freundlicher Unterstützung von: Druckerei IMPRESS, Berliner Straße 62-66, 06116 Halle