



Entwicklungsstudie Stadtbad Krefeld - Ein Planungs- und Nutzungskonzept für das historische Stadtbad Neusser Straße in Krefeld

Stand 24.01.2020

dwif-Consulting GmbH

KOLB RIPKE Gesellschaft von Architekten mbH



Teil 1 Zusammenfassung der Studie

Teil 2 Bestandsaufnahme

Teil 3 Marktanalyse und Nutzungskonzept

Gefördert von



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Veranlassung	4
1.3	Aufgabenstellung	4
2.	Bauwerk – Bestandsaufnahme	5
2.1	Bauzustandsanalyse	5
2.2	Denkmalschutz	6
2.3	Bauschäden, -Schadstoffe und Altlastenverdacht	6
2.5	Ziel der Qualifizierung und Nutzungsperspektiven	9
4.	Marktanalyse	10
4.1	Analyse des Angebotes	10
4.2	Analyse der Nachfrage	11
4.3	SWOT Analyse	13
4.4	Potentialanalyse	13
4.5	Zwischenfazit	13
4.7	Bedarfsanalyse und Nutzungspotentiale	14
4.8	Beispiele verwandter Nutzungen historischer Bäder	19
5.	Städtebauliche Analyse	20
5.1	Städtebauliche Situation	20
5.2	Herausforderungen, Akteure und Potentiale	22
5.3	Städtebauliches Konzept	27
6.	Bauliche Nutzungsvarianten	30
6.1	Konzept 1	31
6.2	Konzept 2	39
6.3	Konzept 3	48
6.4	Entwicklungsbaukasten	55
7.	Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit	56
8.	Fazit	59

Anlage 1: Bestandsaufnahme

Anlage 2: Marktanalyse Bäder

Anlage 3: Nutzungsvarianten und Wirtschaftlichkeit

1. Anlass

1.1 Ausgangssituation

Das seit 1890 eröffnete Stadtbad Neusser Straße in Krefeld galt als schönste und prächtigste Badeanstalt im Reich mit luxuriösem Badekomfort. Das Stadtbad, im historisierenden Stil der Gründerzeit gebaut, liegt im südlichen Bereich der Krefelder Innenstadt und erstreckt sich weit in den Blockinnenbereich.

Gemäß den damaligen moralischen Vorstellungen wurde ein getrenntes, größeres Schwimmbad für Herren und ein kleineres für Damen gebaut. Es gab Dusch- und Wannenbäder in drei verschiedenen Klassen sowie ein sogenanntes „Kaiserbad“, ein prunkvolles Salonbad. Neben einem luxuriösen irisch-römischen Bad mit Dampfbad und Sauna stand den Krefelder Einwohnern auch eine medizinische Bäderabteilung zur Verfügung. Im Jahr 1925 eröffnete das Freibad im Innenbereich, ebenfalls luxuriös ausgestattet. Bei einem Luftangriff 1944 auf Krefeld wurde dieses jedoch zerstört, aber als zweckmäßiges Freibad 1946 wiedereröffnet.

Im Jahr 2000 erfolgte wegen sinkender Besucherzahlen und hoher Instandsetzungskosten die Schließung des Stadtbades Neusser Straße. Als Ersatzstandort für den Schul- und Vereinssport musste das Schwimmbad kurzfristig noch einmal aktiviert werden, bevor es 2003 endgültig schloss. Seitdem steht das Stadtbad leer.

In den vergangenen Jahren waren verschiedene Investoren an einer Entwicklung des Gebäudekomplexes interessiert. Unterschiedliche Konzepte wurden vorgelegt. Rentable Konzepte unter Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gingen daraus nicht hervor, sodass die Verträge jeweils wieder gelöst wurden.

Der inzwischen schlechte bauliche und technische Zustand der Gebäude zwingt zum Handeln. Im Rahmen der Denkmalförderung sind nun dringend erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Außenhaut vorgesehen, die mit dem Fördergeber bereits bewilligungsreif abgestimmt wurden. Um das gesamte Areal des Stadtbades wieder in eine Nutzung zu führen, soll ein Planungs- und Nutzungskonzept erstellt werden, das auch eine Kostenkalkulation beinhaltet. Die Entwicklung des Areals des historischen Stadtbades Neusser Straße ist im Entwicklungskonzept als Initialprojekt beschrieben. Als Entwicklungsimpuls und neuer Frequenzbringer für die südliche Innenstadt soll hiermit eine Aufwertung des Quartiers mit strukturellen Defiziten in Gang gesetzt werden.

1.2 Veranlassung

KolbRipke Gesellschaft von Architekten mbH wurden gemeinsam mit dwif-Consulting GmbH durch die Stadt Krefeld am Rhein mit der Erstellung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes für das historische Stadtbad in der Neusser Straße beauftragt.

1.3 Aufgabenstellung

Hauptaufgabe der Studie war die Erstellung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes für die Umnutzung des Areals des historischen Stadtbades in der Neusser Straße in Krefeld.

Um die Planungsgrundlage zu schaffen, war zunächst eine umfangreiche bauliche Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudezustands notwendig.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der zu erstellenden städtebauliche Bestandsaufnahme und einer funktionalen Bedarfsanalyse, sollen verschiedene Umnutzungskonzepte entwickelt, abgestimmt und durch eine Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Darstellung möglicher Trägermodelle und Förderszenarien unteretzt werden.

Ziel aller Umnutzungskonzepte soll es sein, das historische Areal als Initialprojekt und Entwicklungsimpuls für die südliche Innenstadt zu entwickeln, um so eine Aufwertung des Quartiers mit seinen strukturellen Defiziten zu ermöglichen. Die Leitfrage der Studie „bleibt das Bad ein Bad?“ setzt die kritische Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes und die Überprüfung einer wirtschaftlich möglichen Aktivierung der Schwimmbadanlage in verschiedenen Konstellationen voraus.

2. Bauwerk – Bestandsaufnahme

2.1 Bauzustandsanalyse

Die Untersuchung des baulichen Bestandes erfolgte unter zweierlei Fragestellungen: Zum einen wurde eine klassische Bestandsaufnahme in neutraler, noch nicht auf evtl. Nutzungsszenarien bezogener Art durchgeführt. Hierzu wurden ein verformungsge-rechtes Aufmaß der Grundrisse sowie eine Aufnahme der Raumkonstellationen (sicht-bare Tragwerke, Deckenstrukturen, Fenster / Fassadenöffnungen) hergestellt. Parallel wurde eine Fotodokumentation erstellt. Die Ergebnisse sind in Bezug auf Detaillierungs-grad, Vollständigkeit, geometrische Maßhaltigkeit und digitale Benutzbarkeit als Basis für alle weiteren Schritte bis hin zum Vorentwurf einsetzbar. Auf die gesonderte Sach-lage zum Vorderhaus (Bauteil „A“) wird im Weiteren hingewiesen.

Teil der Bestandsaufnahme war auch eine Bewertung des Bauzustandes bzw. der beste-henden Mängel und Schäden. Die Ergebnisse sind in der Langfassung der Auswertung dargestellt. Allgemein kann festgestellt werden, dass eine weitere Nutzung der Ge-bäude möglich ist, indem eine grundsätzliche Baufälligkeit augenscheinlich nicht vor-liegt. Zur – theoretisch denkbaren – Reaktivierung der Stadtbad-Funktion wird im Ein-zelnen aus Sicht der Bestandsaufnahme Stellung genommen. Ergänzend wird – ohne vorausseilenden Bezug auf evtl. Szenarien – ein Muster an Nutzungsmöglichkeiten unter Bezug auf die baulichen Potentiale untersucht. Dass sich hierbei Überlagerungen der dargestellten Nutzungsszenarien mit der Bestandsanalyse ergeben können, folgt aus den spezifischen typologischen und technischen Merkmalen des Gebäudeensembles. Zusammengefasst ist festzustellen, dass die statische und raumabschließende Substanz des Stadtbades rein baulich-konstruktiv erhaltens-wert und erhalt-bar ist. Hierbei sind alle technischen Installationen nahezu vollständig zu ersetzen / zu erneuern. Ebenso ist die Außenhaut inkl. der Öffnungselemente weitgehend zu erneuern.



2.2 Denkmalschutz

Die Bestandsuntersuchung erfasst auch die Aspekte des Denkmalschutzes. Hierbei wird dargestellt, welche Bereiche „bauzeitlich“ (also aus der ursprünglichen Entstehungszeit des Stadtbades im 19. Jahrhundert) erhalten sind, bzw. welche Bauteile im weiteren Nutzungsverlauf, insbesondere nach dem 2. Weltkrieg, erneuert und verändert wurden. Bezüglich der „bauzeitlichen“ Details und Bauelemente wird auch der Erhaltungszustand im Detail – nach nun längerem Leerstand und unbeheizten Stillstand des Bades, betrachtet.

Auch für den Aspekt des Denkmalschutzes wird in der Auswertung Stellung genommen zur Frage, wie weit das Gesamtensemble, seine Teile sowie die einzelnen Bauelemente „erhaltenswert“ sind bzw. wie weit Eingriffe / Anpassungen denkbar, sinnvoll oder ggf. notwendig sind. Auch hierbei wird nicht vordergründig auf Nutzungsszenarien spekuliert, sondern auf den grundsätzlichen Erhalt des Ensembles, der Raumfolgen wie auch der bauzeitlichen Baudetails fokussiert.

Übergreifend formuliert ist das Ensemble „Stadtbad“ in seiner räumlichen Konstellation quasi bauzeitlich erhalten (zum Freibad siehe o.g. Hinweise zur Bauzeit / Erneuerung), jedoch sind – gerade durch die lange Dauer der Bad-Nutzung - viele Bereiche im Detail verändert, erneuert und auch optisch oberflächlich vereinfacht worden. Die erfolgten Veränderungen haben die sehr hohe Qualität der ursprünglichen Bauausführung weitgehend nicht eingehalten.

2.3 Bauschäden, -Schadstoffe und Altlastenverdacht

Die vorgefundene Bausubstanz wurde im Zuge der Bauzustandsanalyse auf das Vorliegen gravierender Bauschäden, sowie auf Verdachtsbereiche für Bauschadstoffe bzw. für potentielle Verdachtsbereiche auf Altlasten in der Bausubstanz und im Untergrund aufgrund der vorgefundenen Nutzungen überprüft. Die Ergebnisse wurden in gesonderten Planunterlagen zusammengefasst und werden in Folge näher beschrieben. Sie bilden die Grundlage und Empfehlung für weitergehende Untersuchungen zur gutachterlichen Feststellung des Status Quo und zur Ausarbeitung möglicher Sanierungsszenarien.

Bauschäden

- Schäden durch Wassereintritt und folgende Substanzveränderungen
Im Bereich der Dachtraufen, Rinnenanschlüsse und Fallrohrverläufe sind vielfach Durchfeuchtungen festgestellt worden, die augenscheinlich in den markierten Bereichen zu Substanzveränderungen geführt haben, die eine konservierende Sanierung dieser Bereiche erforderlich machen.
Undichtigkeiten der Dachhaut haben zu Zerstörungen der Unterdecken und der bestehenden Kaltdachkonstruktionen geführt, die einen Austausch in Teilbereichen erfordern.
- Schäden durch Insektenbefall
Es wurde bei stark eingeschränkter Zugänglichkeit augenscheinlich kein tiefgreifender, konstruktiv relevanter Befall vorhandener Holzkonstruktionen durch Schadinsekten (Anobien etc.) festgestellt. Es wird generell empfohlen, zu Beginn von Teilbaumaßnahmen die Bauteile im Einzelnen untersuchen zu lassen.
- Schäden durch Holzerstörende Pilze
Es ist augenscheinlich in folgenden, xxx markierten Bereichen zu Substanzveränderungen durch holzerstörende Pilze (u.a. echter Hausschwamm etc.) und Fäulniserreger gekommen, die zu substanziellen Schäden der Baukonstruktion geführt haben. Der Austausch von Bauteilen, die Sanierung angrenzender Bauteile nach DIN und die Untersuchung benachbarter Bereiche und Bauteile als Grundlage für weitergehende Planungen wird dringend empfohlen.
- Vandalismusschäden
in weiten Bereichen sind Schäden durch Vandalismus nachgewiesen, die z.T. augenscheinlich weitere Schäden (s.o.) mit verursacht haben. Die Sicherung des gesamten Gebäudekomplexes gegen unbefugten Zutritt zur Vermeidung weiterer Schäden wird dringend empfohlen.



Bauschadstoffe

- **Asbest**
Verdachtsbereiche für die Verwendung von Asbest und asbesthaltigen Materialien beschränken sich auf nachträglich vorgenommene Umbauten an Installationen, wie Verkleidungen, Brandschotts und Abkofferungen vorwiegend in den Technikbereichen des Gebäudes. Eine Untersuchung der dort verbauten Materialien ist vor Beginn von Baumaßnahmen – insbesondere von Abbruchmaßnahmen- zwingend erforderlich. Bei den im Original erhaltenen Gebäudeteilen wird kein Asbest vermutet.
- **Kanzerogene Mineralfasern**
Verdachtsbereiche für die Verwendung von kanzerogenen Mineralfasern umfassen nachträglich vorgenommene Umbauten an Installationen, wie Verkleidungen, Brandschotts und Abkofferungen vorwiegend in den Technikbereichen des Gebäudes, sowie ggf. nachträglich vorgenommene Dämmmaßnahmen der Dächer. Eine Untersuchung der dort verbauten Materialien ist vor Beginn von Baumaßnahmen – insbesondere von Abbruchmaßnahmen- zwingend erforderlich. Bei den im Original erhaltenen Gebäudeteilen werden keine kanzerogenen Mineralfasern vermutet.
- **Holzschutzmittel**
Der augenscheinlich gute Zustand der Holzkonstruktionen der Bestandsdächer lässt auf eine regelmäßige Wartung ggf. mit turnusmäßigem Einsatz von Holzschutzmitteln schließen. Eine Untersuchung der Holzkonstruktionen vor Umbauten und Veränderungen auf Kontamination durch gesundheitsschädliche Stoffe wird empfohlen.
- **Bituminöse Abdichtungen**
Alle Dachbeläge, Dachabdichtungen und Feuchteabdichtungen – insbesondere der Badbereiche stellen bauzeitbedingt Verdachtsflächen für gesundheitsschädigende organische Verbindungen in den verwendeten Materialien dar. Eine Untersuchung der Materialien vor Ausbau oder Sanierung ist zwingend erforderlich.

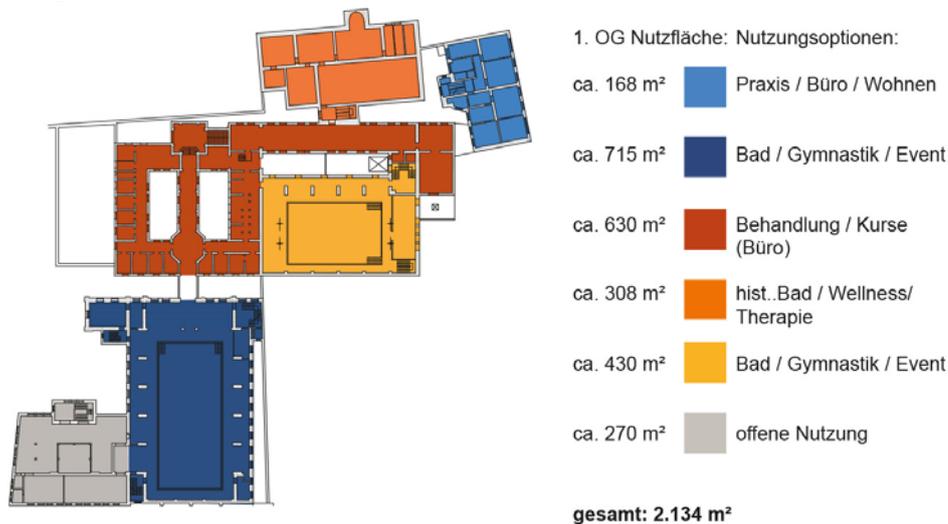
Altlastenverdachtsflächen

- Die Technikbereiche für Wassertechnik, Heizung und Lüftung, sowie Bereiche der Wasserbehandlung können aufgrund der verwendeten Materialien zur Wasseraufbereitung, deren Lagerung und aus dem Betrieb von Pumpen, Motoren und Heizungsanlagen in geringem Umfang den Eintrag von Schadstoffen in die Bausubstanz und in das Erdreich verursacht haben. Eine gutachterliche Untersuchung der Technikbereiche von Beginn von Bau- und Abbruchmaßnahmen wird empfohlen.

2.5 Ziel der Qualifizierung und Nutzungsperspektiven

Ziel der hier beauftragten Untersuchung ist, Perspektiven für den Erhalt des Gesamtensembles Stadtbad Krefeld zu erhalten. Eine geeignete Nutzung der Anlage ist hierfür die zentrale Voraussetzung. In nachfolgender Aufstellung wird erläutert, welche spezifischen baulich-strukturellen Potentiale die **einzelnen** Bestandsbauteile aufweisen. Diese sind in jedem Falle **divers**, da eine originäre Nutzung im funktionalen Zusammenhang "Stadtbad" nicht mehr möglich sein wird. Es ist daher in den **Nutzungsszenarien** darauf hin zu arbeiten, einen solchen Nutzungs-Mix zu entwickeln, der das Optimum aus den genannten spezifischen Potentialen der Einzelgebäude schöpft, und dabei zugleich die größtmöglichen Synergien zwischen den Teilen / Bereichen fördert.

Die einzelnen Bauteile des Stadtbades wurden sowohl auf ihr Flächenpotential, als auch strukturell auf die Eignung für bestimmte Nutzungen und Nutzungsszenarien untersucht, bewertet und quantifiziert. Die Ergebnisse der Bewertung sind in Anhang 1 zusammengefasst.



Planunterlagen M 1:500

Ergebnis der Bestandsaufnahme ist neben der raumweisen Auswertung mit Fotodokumentation und tabellarischer Erfassung (Flächen, Erhaltungszustand, Mängel, Denkmalschutz) die Vorlage von digitalen Planunterlagen im Format DWG sowie als PDF. Alle digitalen Zeichnungsunterlagen sind komplett neu erstellt, nach Layern geordnet und so sowohl im Format DWG wie auch im PDF nutzbar / einstellbar, und frei nutzbar. Es sei darauf hingewiesen, dass das Gebäude in Grundriss, Schnitt und Ansichten dargestellt ist, es sich hierbei aber allein um ein 2D-Aufmaß ohne raumabgreifendes 3D-Digitalaufnahme handelt. Ebenso wurde rein zerstörungsfrei gearbeitet, so dass Erkenntnisse z.B. über Tragwerke und weitere verdeckte Bauteile aus zufälligen Offenlegungen, oder aus hierfür herangezogenen anderen Bestandsunterlagen eingeflossen sind.

4. Marktanalyse

Die Marktanalyse bezieht sich auf das Einzugsgebiet, das eine Maximalausprägung bis 90 Minuten Fahrzeit vom Projektstandort in Krefeld ausweist. Dabei ist nach dem für Angebot und Nachfrage primär relevanten Einzugsgebiet bis 40 Minuten Fahrzeit und dem (tages-) touristischen Einzugsgebiet bis 90 Minuten Fahrzeit zu differenzieren.

4.1 Analyse des Angebotes

Standortanalyse

Krefeld ist die einzige direkt am Rhein gelegene kreisfreie Großstadt der Wirtschaftsregion Niederrhein. Sie liegt nordwestlich der Landeshauptstadt Düsseldorf und südwestlich anschließend an Duisburg und das Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt weist eine ausgezeichnete Lage aus, da in wenigen Autominuten die Städte Mönchengladbach, Neuss, Viersen, Duisburg und Moers erreicht werden können und durch den Rheinhafen Krefeld eine direkte Anbindung an alle wichtigen Wasserstraßen besteht. Der unmittelbare Anschluss an eines der dichtesten Autobahnnetze Europas sorgt für sehr gute Verbindungen in das Ruhrgebiet, in den Raum Köln/Bonn sowie in die Niederlande.

Bezogen auf den Mikrostandort des Stadtbades an der Neusser Straße und in Bezug auf die Annahme der Etablierung eines Relaunchs des Stadtbades als Wasserfreizeitanlage für ein breites Zielgruppenspektrum, fällt die Bilanz demgegenüber weniger positiv aus. Eine Ansiedlung kleinteiliger Nischenangebote im Sinne von Quartiersnutzungen ist demgegenüber jedoch durchaus vorstellbar.

Wettbewerbsanalyse

Mit 79 Anlagen ist das Wettbewerbsumfeld des Krefelder Stadtbades im Markt der relevanten Wasserfreizeit, Sauna- und Wellnessanlagen durch eine sehr hohe Dichte bei ebenso hoher Angebotsvielfalt und unterschiedlichen Qualitäten gekennzeichnet. Im Einzugsgebiet bis 40 Minuten Fahrzeit gibt es 23 Mitbewerber.

- Wie in vielen Regionen so überwiegen auch im Wettbewerbsumfeld Krefelds die **monofunktionalen Sportbäder** in mittlerer bis geringer Qualität. Immerhin 6 Anlagen im engeren Wettbewerbsumfeld weisen eine kleine Sauna auf.
- Die **kombinierten Sport- und Spaßbäder** mit oder ohne Sauna zeigen mit 30 Anlagen den zweithöchsten Besitz im Einzugs- und Überschneidungsgebiet Krefelds.
- Mit 23 Anlagen sehr stark besetzt ist das Segment der reinen **Saunaanlagen**, zu denen hier auch die im Marktgebiet zahlreich vorhandenen Hamami zählen.
- Noch 7 Anbieter fokussieren in reiner Ausprägung auf die **Gesundheit**, beide bieten mindestens eine Erlebnissauna.
- Die umfassenden Bedürfnisse nach **Sport + Spaß + Gesundheit** befriedigen 6 Marktteilnehmer, davon 1 mit Funktions- und 2 mit Erlebnissauna.
- Jeweils 2 Anlagen bieten die Kombination aus **Sport + Gesundheit** und **Spaß + Gesundheit** (wenige sinnvolle Kombination!) mit Erlebnis bzw. Wellnesssauna.

Insgesamt dokumentiert sich die Lage Krefelds in einer Region mit extrem hoher Bäderdichte und entsprechend besetztem Markt. Sinnvolle strategische Positionierungsnischen für das Stadtbad in Krefeld bestehen aus Wettbewerbssicht so gut wie nicht mehr. Lediglich eine Kombination aus Sport + Gesundheit wäre theoretisch denkbar, eine Sauna hätte sich in diesem Kontext allerdings gegen einen etablierten Wettbewerb durchzusetzen. Der Erfolg eines solchen Unterfangens erscheint auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit äußerst zweifelhaft.

4.2 Analyse der Nachfrage

Bevölkerung und Tagesreiseintensität		
Zone(n)	Einwohner	Tagesreiseintensität
Zone A bis 10 Minuten	178.852	149.699
Zone B 11 bis 20 Minuten	208.615	174.611
Zonen A bis B	387.467	324.310
Zone C 21 bis 30 Minuten	1.267.843	1.061.185
Zonen A bis C	1.655.310	1.385.494
Zone D 31 bis 40 Minuten	1.510.136	1.263.984
Zonen A bis D Relevantes Einzugsgebiet	3.165.446	2.649.478
Zone E 41 bis 60 Minuten	4.617.505	3.864.852
Zonen A bis E	7.782.951	6.514.330
Zone F 61 bis 90 Minuten	5.406.965	4.525.630
Zone A bis F Erweitertes Einzugsgebiet	13.189.916	11.039.960

Einwohner

Das Einzugsgebiet des Projektstandortes des Stadtbades in Krefeld verweist auf eine hochverdichtete Prägung. Von den insgesamt knapp 13,2 Mio. Einwohnern, die im (touristischen) Gesamteinzugsbereich bis 90 Minuten Fahrzeit leben, entfallen 24% und somit nahezu 3,2 Mio. Einwohner auf das relevante Einzugsgebiet bis 40 Minuten Fahrzeit.

Das Kerneinzugsgebiet für ein Bad- oder Saunaangebot der Zonen A und B bis 20 Minuten Fahrzeit umfasst knapp 390.000 Einwohner, die für eine derartige Nutzung mit vergleichsweise geringem Aufwand akquirierbar sind. Bereits in Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit) erhöht sich die Einwohnerzahl um knapp 11,3 Mio., so dass in den ersten drei Fahrzeitonen ca. 1,65 Mio. Einwohner und rd. 52% vom Gesamt die relevante Nachfrage bilden. Die Bevölkerung aus Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit) ist nur mit erhöhtem Kommunikationsaufwand aktivierbar.

Hinsichtlich der Kaufkraft ist festzustellen, dass preispolitische Spielräume für das Stadtbad in Krefeld im engsten Umfeld nicht, im weiteren Umfeld jedoch durchaus bestehen. Hinzuzufügen ist, dass Touristen ein anderes Ausgabeverhalten als die Einwohner aufweisen und dies berücksichtigt werden muss.

Mikrostandort Stadtteil „010 Stadtmitte“

Krefeld ist eine Stadt mit 233.342 Einwohnern. Im Stadtteil Stadtmitte wohnen 31.319 Menschen, davon 6.016 im Bezirk Vier Wälle und 12.245 im Südring. Das Stadtbad in der Neusser Straße liegt im Statistischen Bezirk „012 Südring“.

Der Mikrostandort weist ein Umfeld höchster Bevölkerungsverdichtung auf, bei vergleichsweise jungen und primär allein oder zu zweit lebenden Personen bzw. Kleinfamilien, von denen ein Fünftel arbeitslos ist und knapp 40% einen Migrationshintergrund aufweisen.

Diese Klientel ist schwer für den Besuch eines Bades und/oder Sauna akquirierbar und für die Aufnahme einer nachfragegerechten Wasserfreizeitanlage, die einen verträglichen Zuschussbedarf erwirtschaftet, nicht geeignet. Eine kleinteilige Quartiersnutzung ist im Gegensatz dazu jedoch vorstellbar.

Touristen

Die Statistik zeigt für das Gesamteinzugsgebiet mit rd. 11 Mio. ein ganz erhebliches Potential an Tagesreisen. Angesichts der Standortgegebenheiten ist fraglich, inwieweit dieses tagestouristische Potential für einen Besuch des Stadtbades aktivierbar ist.

Mit rd. 17 Mio. Ankünften ist auch die Anzahl an Übernachtungstouristen im Gesamteinzugsgebiet hoch. Unter Abzug der Geschäftsreisenden verbleibt ein Potential von rd. 14,6 Mio. Personen. Diese potenzielle Nachfrage, die sich aus einer Fahrzeit bis zu 90 Minuten rekrutiert, kann allerdings nur von sehr attraktiven Freizeitanlagen mit extrem großer Strahlkraft abgeschöpft werden.

Die Betrachtung des relevanten Einzugsgebietes zeigt 4,2 Mio. touristische Ankünfte und 7,45 Mio. statistisch ausgewiesene Übernachtungen, so dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer nur 1,77 Tage beträgt.

Badeangebote spielen bei den Besuchsmotiven mit 9% eine untergeordnete Rolle und beziehen sich primär auf offene Badestellen. Der Tourismus in NRW zeigt primär urbane Nutzungen, die stark mit dem Städtetourismus im Zusammenhang stehen.

Die zusammenfassende Darstellung der Nachfrage durch Einwohner und Touristen in den relevanten Einzugsgebietszonen des Stadtbades in Krefeld zeigt insgesamt positive Ergebnisse. Diesen stehen allerdings die Standortqualitäten des Stadtbades in Krefeld insbesondere hinsichtlich der Realisierung einer großflächigen Wasserfreizeitanlage diametral entgegen, die sich für kleinteilige Nutzungen jedoch relativieren.

4.3 SWOT Analyse

Stärken	Schwächen
Standort	
Für eine kleinteilige Quartiersnutzung durchaus geeignet	Für eine größere Wasserfreizeitanlage ungeeignet, insbesondere: MIV
Wettbewerb	
Alternative Marktsegmente wären zu prüfen	Extreme Wettbewerbsdichte in den Marktsegmenten: Bäder, Saunaanlagen
Nachfrage	
Insgesamt hohes Einwohnerpotential	Stark prekärer Mikrostandort
Hohes Potential an (Tages-)Touristen	Durch Standortgegebenheiten nicht erschließbar
Chancen	Risiken
Aufwertung des Mikrostandortes	Kannibalisierungsgefahr
Erhalt historischer Bausubstanz	Mangelnde Nachfrage-Akzeptanz
	Hohes Defizit zu erwarten
	Keine Investoren
	Betreiberrisiko verbleibt bei Stadt

4.4 Potentialanalyse

Durch ein attraktives Angebot im Krefelder Stadtbad sind rd. 70.000 - 110.000 Besuche durch Individualgäste erzielbar. Durch eine nachfragegerechte Erlebnissauna sind weitere rd. 25.000 - 30.000 Besuche pro Jahr akquirierbar, die jedoch teilweise Kombinitzer sind. Die Prognose bezieht sich auf das 3. abgeschlossene Betriebsjahr.

4.5 Zwischenfazit

Trotz hervorragender Nachfragebedingungen durch Einwohner und Touristen stellt der Mikrostandort eine Herausforderung dar. Die Gründe liegen primär in der Erschließung des Grundstücks und dem Standortumfeld der Immobilie. Hinzu kommt eine extrem hohe Wettbewerbsdichte in den freizeit- bzw. tourismusrelevanten Märkten, die eine strategische Marktausrichtung des Bades ausschließlich auf die Kernnutzungen Bad und Sauna nicht zulässt. Dies bestätigt auch die Berechnung der erzielbaren Besuche, die für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichen würden.

Die durchgeführten Untersuchungen im Zusammenhang mit der Marktanalyse für das Stadtbad Neusser Straße in Krefeld führen bei größtem Respekt vor der historischen Bausubstanz und Bedeutung des Gebäudes in Bezug auf ausschließlich Freizeit und/oder touristische Nutzungen zu einem negativen Ergebnis. Vielmehr fordert der Standort mit seiner wichtigen Funktion als Bindeglied zwischen Innenstadt und Bahnhof eine Nutzungskombination, die die Erfordernisse des Quartiers und seiner Bewohner berücksichtigt. Mögliche Synergien einer kommerziellen Nutzung mit der notwendigen Daseinsvorsorge und nicht-kommerziellen Angeboten können dagegen die Wirtschaftlichkeit positiv beeinflussen.

Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt es sich daher, das Gebäude des Stadtbades nicht allein freizeittouristisch zu betrachten, sondern Kombinationen mit Nutzungen der Daseinsvorsorge, alternativen nicht-kommerziellen Nutzungen sowie der Quartiers- und Wirtschaftsförderung zu entwickeln.

4.7 Bedarfsanalyse und Nutzungspotentiale

Aufgrund der komplexen Gebäudestruktur des Stadtbades und weiterer Flächenangebote der angrenzenden städtischen Grundstücke, schien es erforderlich weitere Nutzungen aus den konkreten Bedarfen im Quartier und den Bedürfnissen der Krefelder Bevölkerung zu untersuchen.

Hier wurden insbesondere folgende Anforderungen identifiziert:

- Sauna, Hammam, Spa, Wellness
- Schulschwimmen/ Vereinsschwimmen
- Kinder- und Jugendsport/ Sporthalle
- Kindertageseinrichtungen
- Gründerzentrum/ Co-Working Spaces
- Räume für kulturelle und sonstige Veranstaltungen
- Präventionsangebote, Gesundheit
- Co-Living für soziale Berufe
- Studentisches Wohnen

Sauna, Hamam, Spa, Wellness

Es gibt im 5km-Umkreis des Stadtbades lediglich zwei Angebote für Saunabesuche bzw. Wellness (Fitpark-One Krefeld – Fitnessstudio mit Spa-Bereich und Salvea Wellness). Die mangelhafte Angebotssituation deckt sich mit dem subjektiven Empfinden der Krefelder Workshopteilnehmer.

Im weiteren Umkreis gibt es zwar Angebote, die mit Erlebnisbädern kombiniert sind, den Fokus jedoch nicht auf Wellness legen. Das bedeutet, dass man für einen „echten“ Saunabesuch die Stadt verlassen müsste. Ein breites Sauna-Angebot im Stadtbad würde diese Lücke füllen, die Kombination aus Sauna/ Wellness/ Schwimmen wäre im innenstädtischen Bereich sogar in Alleinstellung.

Schulschwimmen/ Vereinsschwimmen

Laut Aussage des zuständigen städtischen Geschäftsbereichs Bildung, Jugend, Sport, Migration und Integration besteht eine Unterdeckung in allen Bereichen des Schulsports und ein konkreter Bedarf eines Lehrschwimmbads und einer Sporthalle. Beim Schulsport können aufgrund der bestehenden Hallenkapazitäten nur 2 von 3 Wochenstunden angeboten werden.

Für die örtlichen Schwimmvereine können nicht genügend Trainingszeiten angeboten werden, was sich durch die geplante Sanierung des Badezentrums Bockum weiter verschärfen wird.

Kindertageseinrichtungen

Im Bezirk Krefeld-Mitte werden derzeit 920 Kitaplätze in 18 Einrichtungen angeboten. Laut Aussage des zuständigen Geschäftsbereichs Bildung, Jugend, Sport, Migration und Integration werden in den nächsten Jahren im Bezirk Mitte 173 zusätzliche Plätze für U3-Kinder und 145 zusätzliche Plätze für Ü3-Kinder benötigt.

In welchem Umfang eine Deckung dieses Bedarfs im Untersuchungsgebiet (Bestand: 2 Kitas mit circa 90 Plätzen) sinnvoll ist, muss geprüft werden.

Gründerzentrum/ Co-Working Spaces

Die Wirtschaftsförderung Krefeld und die Universität haben einen Flächenbedarf für Co-Working, Gründer und Start-ups identifiziert, der zurzeit in städtischen Objekten und bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Die Verbindung mit Kreativ-Wirtschaft und Kultur innerhalb eines Gebäudes sollte angestrebt werden. Das Beispiel der Samtweberei hat gezeigt, dass entsprechende Angebote auf eine große Nachfrage stoßen und der Quartiersentwicklung zuträglich sind.

Im Falle des Stadtbades sollte die Eignung der Räumlichkeiten für die Unterbringung entsprechender Angebote geprüft werden.

Räume für kulturelle und sonstige Veranstaltungen

Das Stadtbad steht seit jeher im Fokus der Kulturschaffenden der Stadt und wurde während des Betriebs auch für Kulturevents (z.B. Kunstausstellung) genutzt.

Da Räume für kulturelle und sonstige Veranstaltungen der Öffentlichkeit nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen, wurde von mehreren Seiten (Initiativen, Wirtschaftsförderung etc.) der Bedarf an flexibel nutzbaren, größeren Räumen kommuniziert.

Präventionsangebote, Gesundheit

Betrachtet man die Gesamtzahlen der niedergelassenen Ärzte in Krefeld, liegt die Stadt etwa im Bundesdurchschnitt der Ärzteversorgung (1 Arzt pro 214 E). Ein Blick auf das Quartier zeigt eine deutliche Unterdeckung (1 Arzt pro 434 E).

Herkömmliche Präventionsangebote werden zwar von einem nahegelegenen großen Gesundheitszentrum mit abgedeckt, erreichen aber offensichtlich die Bewohner des Quartiers nur in ungenügendem Umfang.

Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich ein Bedarf an Gesundheitsdienstleistungen, der keine zusätzlichen Praxen und Einrichtungen erfordern würde, sondern durch eine Bündelung kleinteiliger, flexibler Angebote aus anderen Stadtteilen in das Stadtbad verlagert werden und durch Gesundheits-Start-ups ergänzt werden könnte.



Abbildung: Arztdichte in Deutschland
(Einwohner je berufstätigen Arzt) 31.12.2017

Quelle: Statistik der BÄK, Statistisches Bundesamt

Durch die Bündelung der Einzelanbieter, zum Beispiel unter der Schirmherrschaft einer Krankenkasse und in Kombination mit dem Bad könnten so auch neuartige Angebote wirtschaftlich umgesetzt werden (Gesundheitsgründerzentrum).

„Umsonst und um die Ecke“ - könnte ein beispielgebender Lösungsansatz für die Umsetzung des Präventionsgesetzes sein, das in den letzten Jahren auf allen politischen Ebenen diskutiert wird: Ein Angebot im Quartier, das der Bevölkerung Bewegung und Präventionskurse offeriert. Ergänzt durch Freizeitangebote: Badespaß, Gastronomie und der Begegnungsort im Quartier.

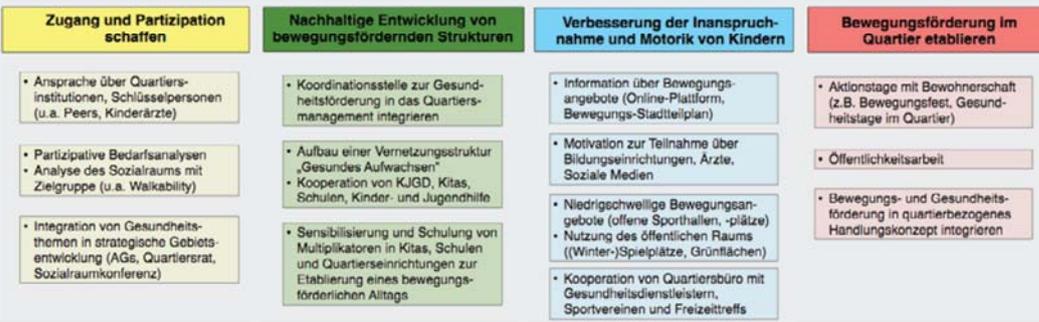
Verschiedenste einzelne Anbieter von Präventionskursen, Ernährungsberatungen, Massagen, Rückenschulen, Stillberatung, etc. würden mittels Rahmenverträgen mit der federführenden Krankenkasse einen garantierten Umsatz generieren und könnten als individuelle Start-ups ihr eigenes unternehmerisches Risiko minimieren. Mehrere Anbieter am gleichen Standort könnten fachlich, als auch organisatorisch voneinander profitieren.

Die Ansiedlung der Einzelanbieter in unmittelbarer Nähe zum Bad würde mit geringem finanziellen Aufwand Anwendungen im Wasser ermöglichen und das Bad zusätzlich auslasten.

Die Versicherten könnten ohne oder mit geringen Zuzahlungen an die Krankenkasse an den Angeboten teilnehmen. Die Krankenkasse würde finanziell nicht den „Umweg“ über einen übergeordneten, privatwirtschaftlichen Gesundheitsanbieter nehmen, sondern ihre Versicherten direkt erreichen – inhaltlich ein großer Vorteil, aber auch ein Pluspunkt im Wettbewerb um die Gunst der Versicherten unter den Krankenkassen.

Bewegungsfördernde Entwicklung des Quartiers „Gesundviertel“: ein praktisches Beispiel

- **Ausgangslage:** Hoher Anteil an SGB-II-Empfängern und Migranten, zunehmend sprachliche und motorische Auffälligkeiten (Kita- und Schuleingang), schlechter Transfer in außerschulische Bewegungsangebote, aktives Quartiersbüro
- **Zielsetzung:** Verbesserung des Zugangs und Erhöhung der Inanspruchnahme von Bewegungsangeboten bei Kindern und Jugendlichen und Implementierung einer nachhaltigen Vernetzungsstruktur zur Bewegungsförderung im Quartier
- **Zielgruppe:** Kinder/ Jugendliche und deren Eltern, insb. aus sozial benachteiligten Familien bzw. mit motorischen Auffälligkeiten
- **Projektmodule:** (i) Bewegungsförderung mit Kindern in Bildungseinrichtungen, (ii) Förderung von außerschulischen Bewegungsangeboten, (iii) Bewegungsförderung für alle im Quartier
- **Projektumsetzung:**



Empfehlung Zentrum für Gesundheit NRW zum Präventionsgesetz

Gerade die problematische Bevölkerungsstruktur der unmittelbaren Nachbarschaft könnte durch niedrigschwellige Angebote aktiviert und zu einem gesünderen Lebensstil motiviert werden. Aber auch alle anderen Quartiersbewohner hätten neben den Präventions-/ Gesundheitsangeboten ein breites Spektrum an zusätzlichen Möglichkeiten: Bäderbetrieb, Wellness- und Saunaangebot, Gastronomie. Das Gesamtkonzept, das Gesundheitsförderung und Freizeitmöglichkeiten kombiniert, unterstützt die Begegnung und Integration aller im Quartier.

Ein weiterer Schritt in Richtung Integration ins Quartier könnte sein, die teilnehmenden Gesundheitsanbieter mit dem „Prinzip der Viertelstunden“ einzubinden (analog zur Samtweberei): pro gemieteter Einheit oder Praxisgröße würde eine bestimmte Zeiteinheit unentgeltlich gearbeitet werden und Bedürftigen zu Gute kommen. So könnte auch Nicht-Versicherten oder Härtefällen professionelle Unterstützung zu Teil werden.

Co-Living für soziale Berufe

Ein bundesweit diskutiertes Problem ist die verhältnismäßig geringe Bezahlung und Anerkennung von Menschen, die in sozialen Berufen arbeiten.

Auf dem Gelände des Stadtbades wäre es möglich Wohnflächen als moderne Interpretation eines „Schwestern-Wohnheims“ zu errichten: Funktionale, moderne Mikro-Apartments mit zusätzlichen Gemeinschaftsräumen und -küchen.

Ziel wäre es, bezahlbaren, funktionalen Wohnraum zu schaffen, für Menschen, die anderen Menschen helfen. Der Vorteil eines Wohnprojekts, das sich nur auf die Zielgruppe der Sozialberufe fokussiert, wäre zum einen die Anerkennung dieser Berufssparte als unterstützenswerter, wichtiger Teil unserer Gesellschaft. Zum anderen könnte man durch das Anbieten von attraktiven, möblierten, modernen Apartments auch Mitarbeiter aus sozialen Berufen anwerben, die nur für einen begrenzten Zeitraum in die Stadt kommen und keinen eigenen Hausstand mitführen möchten. Auch für langfristig Beschäftigte wäre diese Art von Wohnprojekt attraktiv – bezahlbare Mieten durch kleine, moderne Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen, individuelles Wohnen unter Gleichgesinnten, Einbindung in die benachbarte „größere Idee“.

Auch hier könnte man bei Anmietung einer Wohnfläche das o.g. „Prinzip der Viertelstunden“ aufnehmen und die Integration ins Quartier und die Einbindung in das Gesundheitsgründerzentrum weiter ausbauen.

Studentisches Wohnen

Wie in allen Hochschulstädten Deutschlands, gibt es großen Bedarf an günstigem studentischem Wohnen. Krefeld liegt mit einer Unterbringungsquote von 9% zwar im Bundesdurchschnitt, bietet aber mit 3 Studentenwohnheimen nur 430 Wohnplätze, bei 4734 Studierenden (Stand WS 2014/15),

In den umliegenden Hochschulstädten, sind die Unterdeckungen sogar teilweise noch höher (Duisburg 1.081 Plätze für 17.042 Studierende – Quote 6,34; Düsseldorf 3176 Plätze für 40.882 Studierende – Quote 7,77; Mönchengladbach 430 Plätze für 9.470 Studierende – Quote 4,54).

Hochschulort	Gesamtzahl Studentenwohnheime/ Wohngebäude	Studentenwohnplätze insgesamt	davon für Rollstuhlbewerber	Zahl der Studierenden im WS 2014/2015*	Unterbringungsquote in %
Bochum	41	5.451	144	50.773	10,74
Bonn/ St. Augustin	56	4.482	2	40.815	10,98
Bocholt/ Recklingh./ Heiligenhaus	1	18	2	4.248	0,42
Detmold	19	574	28	3.327	17,25
Dortmund	13	2.968	40	45.525	6,52
Düsseldorf	38	3.176	7	40.882	7,77
Duisburg	12	1.081		17.042	6,34
Essen	11	1.642	13	24.908	6,59
Gelsenkirchen	2	160	9	5.119	3,13
Kleve/ Kamp-Lintfort	4	325		5.121	6,35
Köln	88	5.879	55	83.225	7,06
Krefeld	3	430	6	4.734	9,08
Lemgo	7	390	4	3.166	12,32

In den europäischen Großstädten sind in den letzten Jahren privatwirtschaftlich betriebene, moderne Studentenwohnheime entstanden: Möbliert, All Inclusive, hochwertig. Die Studierenden können flexibel pro Semester ein- und ausziehen. Diesen Trend könnte man mit einem Neubau im Außenbereich des Stadtbades aufgreifen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung zu den benachbarten Universitätsstädten, wäre neben der eigenen Bedarfsdeckung, eine Vollausslastung des Wohnheims durch Restplatzvergabe erzielbar.

Sinnvoll wäre dieser Ansatz in Kombination mit Auslagerungen der Hochschule Krefeld in das Stadtbad (z.B. Coding-School), einem Kreativ-Gründerzentrum und Co-Working Spaces.

4.8 Beispiele verwandter Nutzungen historischer Bäder

Für die Nachnutzung historischer Stadtbäder wurden bundesweit unterschiedliche Konzepte umgesetzt, die z.T. auf Ihre Anwendbarkeit für die Entwicklung des Stadtbades Krefeld geprüft und für die Überlegungen zu Teilkonzepten verwendet wurden. Die wesentlichen Konzepte werden in Anhang 2 näher erläutert.



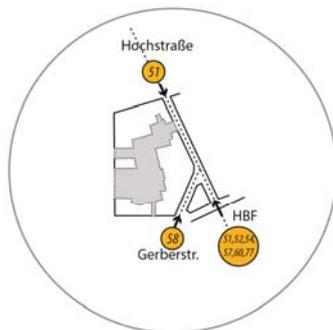
5. Städtebauliche Analyse

5.1 Städtebauliche Situation

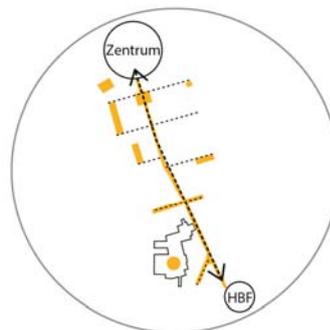
Das Stadtbad von 1890 liegt südlich des Zentrums und der stadtpprägenden Wallanlage. Mit seinem Eingangsgebäude an der Neusser Straße fügt sich das Badensembel in die gründerzeitliche Blockrandbebauung ein und zieht sich weit in den Blockinnenbereich. Das denkmalgeschützte Ensemble besteht aus dem Eingangsgebäude, einem Damenbad, einem römisch-irischen Bad, einem Verbindungsbau mit Wannensäleren, einem Maschinen- und Kesselhaus und einem Herrenbad.

In der Vergangenheit gab es für die Revitalisierung des Stadtbads mehrere Anläufe und Projektansätze von Privatinvestoren, die aus unterschiedlichen Gründen gescheitert sind. Aktuell sind die Gebäude durch den langen Leerstand und Vandalismus stark in Mitleidenschaft gezogen. Lediglich das Eingangsgebäude wird saniert und zum Ursprungszustand zurückgeführt. Die Lage im Blockinnenbereich mit unzureichender Erschließung stellt eines der Hauptprobleme der Entwicklung dar.

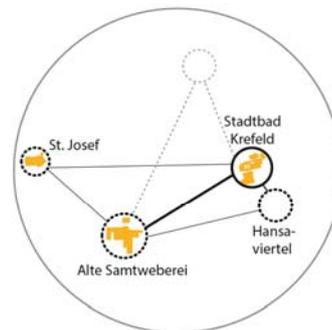
Mit der Flächenzusammenführung des anschließenden kommunalen Eigentums ist das Grundstück ca. 9.950 m² groß. Derzeit befinden sich hier neben dem Stadtbad, das ehemalige Freibad, eine Sporthalle und eine Kita.



ÖPNV Anbindung



Lage an der Stadtachse



Akteure + Synergien

Das Grundstück wird über Zugänge im Westen an der Gerber Straße, im Süden von der Lewerentzstraße und im Osten von der Neusser Straße erschlossen. Der Charakter am Eingangsgebäude zur Neusser Straße wird von Laden- und Geschäftseinheiten entlang der Fußgängerzone geprägt. Zur Gerberstraße hin ist die Atmosphäre nachbarschaftlich, mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnbauten, zwei Kitas und der Sporthalle.

- Die Sporthalle an der Gerberstraße ist in sehr schlechtem Zustand und nicht sanierbar. Eine Fassadenskulptur am Eingang ist aus Denkmalsicht zu erhalten.
- Die Kita wird intensiv genutzt und durch die AWO betrieben. Der Außenbereich ist sehr begrenzt.
- Das Freibad ist vakant und kann überplant werden. Auf die zwei schützenswerten Platanen südlich des Freibades ist zu achten. Das Eingangsgebäude zum Freibad gehört nicht zum Originalensemble des Stadtbads.

Die allgemein gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Lage an der Stadtachse sind städtebauliche Stärken und ermöglichen die Einbindung des Stadtbades in eine Anreihung öffentlicher Nutzungen entlang der Fußgängerzone zwischen Hauptbahnhof und Altstadt/Zentrum.

Die soziale Struktur im Stadtteil Südring ist im städtischen Vergleich bedenklich zu beurteilen. Der Bevölkerungsanteil von Arbeitslosengeld II Empfängern ist hier mit 35% fast doppelt so hoch wie im durchschnittlichen Stadtgebiet (Krefeld 16%). Die einseitige Bevölkerungsstruktur zeigt eine geringe Mischung auf.

Jedoch weist das Quartier durch seine städtebaulichen Stärken und bürgerlichen Initiativen viel Entwicklungspotential auf, das sich auch durch einen überdurchschnittlichen Zuzug zeigt. Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, Schaffen von wirtschaftlichen Möglichkeiten und eine Attraktivitätssteigerung mit der Revitalisierung des Areals rundum das ehemalige Stadtbad, würde diese Entwicklung stärken.

- Wanderungssaldo: Krefeld +6, Südring +32/1000 EW
- Migrantanteil: Krefeld 34 %, Südring 55%
- Einpersonenhaushalte: Krefeld 46%, Südring 62%

Zum Gebäudeensemble des Stadtbades

Dem Motto des Kaisers folgend "jedem deutschen wöchentlich ein Bad", eröffnete die reiche Samt- und Seidenstadt am 01. Mai 1890 das Stadtbad an der Neusser Straße. 1925 wurde das Stadtbad durch ein Freibad im Blockinnenbereich ergänzt.

Trotz Zerstörungen im 2. Weltkrieg und Modernisierungs- / Verschönerungsmaßnahmen in den 50/60er Jahren ist die Bausubstanz und Atmosphäre weitestgehend erhalten geblieben. Nach Stilllegung des Damenbads 1992 und des Freibads 1998 folgte 2003 auch die Schließung des Herrenbads.

Nach langer Zeit der Nichtnutzung ist vor allem die Gebäudesubstanz des Denkmals in einem schlechten Zustand. Der Altbau, mit den kleinteiligen Nutzungseinheiten und das komplizierte, damals geschlechtergetrennte Erschließungssystem begrenzt die Nutzungsflexibilität. Auch die Lage im Blockinnenbereich hindert die Zugänglichkeit und Sichtbarkeit, was der Präsenz im Stadtbild hinderlich ist.

Jedoch ist die zentrale Lage und die neue Möglichkeit der Öffnung des Blockinnenbereichs durch die verfügbaren kommunalen Flächen, eine enorme Chance, die Präsenz und die Bedeutung des historischen Gebäudes als Identitätsstiftenden Ort für die Nachbarschaft und die Stadt zu stärken.

5.2 Herausforderungen, Akteure und Potentiale

Die städtebauliche Analyse hat gezeigt, dass eine Entwicklung des Stadtbades nicht nur zum Erhalt des einzigartigen gründerzeitlichen Bauensembles geboten ist, sondern dass das Ensemble wesentliche Bedeutung für Struktur und Entwicklung des umliegenden Quartiers haben wird und als Initiativprojekt wichtige Funktionen für die Nachbarschaft und seine Bewohner übernehmen kann und sollte. Die Identifikation weiterer Nutzungspotentiale aus der erweiterten Bedarfsanalyse dient dabei als Auslöser einer Diskussion zur Definition der Bedarfe und Ziele der Akteure der Stadtgesellschaft, die eine essentielle Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung des Projektes darstellen.

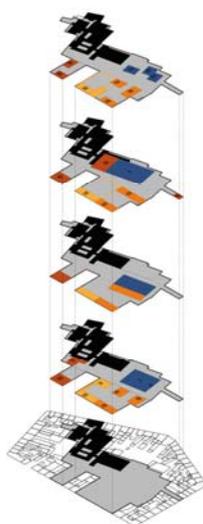
Herausforderungen:

- schlechte Bausubstanz
- geringe Nutzungsflexibilität
- mangelnde Sichtbarkeit / Zugänglichkeit
- schwierige Adressbildung

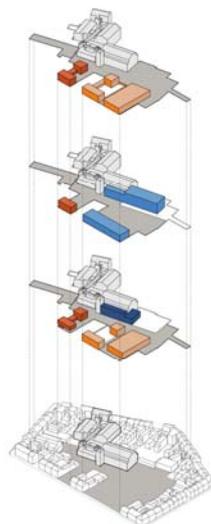
Potentiale:

- Zentrale Lage
- Fußgängerzone Zentrum > HBF
- gute Anbindung an ÖPNV und Fernverkehr
- große, verfügbare Entwicklungsfläche
- nachbarschaftliches Netzwerk / aktive Initiativen/ Akteure

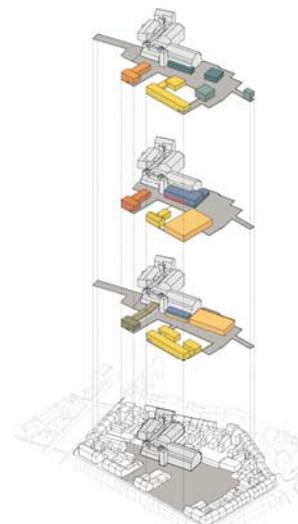
Aus diesem Grund wurde für die Studie ein iterativer Prozess zur Programmfindung gewählt, der in mehreren Schritten mit den Stakeholdern der Stadt, Vertretern von Politik, Verwaltung, sowie Initiativen und Bürgern durchgeführt wurde. Durch die Präsentation der Analyseergebnisse in Kombination mit ersten Nutzungsvorschlägen wurde ein Diskussionsprozess ausgelöst, der in vier Schritten zur Veränderung, Verfeinerung und Konkretisierung der Nutzungsziele und Programmvorgaben führte.



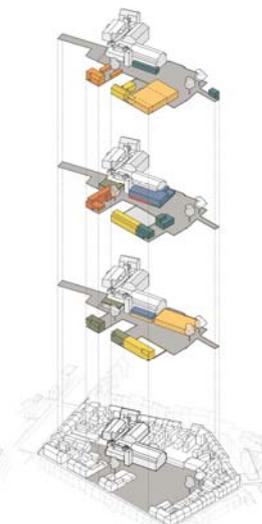
Schritt 1 Layout



Schritt 1 Konzept



Schritt 2 Workshop



Schritt 3 finale Konzepte

Schritt 1 - Layoutkonzepte

Ausgehend von den Vorgaben der Aufgabenstellung, die in einem Kick-off-Gespräch konkretisiert wurden, und den ersten Ergebnissen der Baubegehung, sowie der städtebaulichen und funktionalen Analyse wurden grobe Layoutvorschläge und mögliche Rückbauszenarien erarbeitet, mit dem Ziel, in einem ersten Strategiegelgespräch grundsätzliche Entwicklungslinien zu definieren. Als potentielle Entwicklungsziele wurden folgende Nutzungsszenarien definiert:

- 01 Bad + Gesundheit > „Gesundheitshaus“ mit Präventionscenter
- 02 Gesundheitsgründerzentrum mit Quartiersnutzungen
- 03 Stadtteilzentrum mit ergänzendem Bad- und Sportangebot
- 04 Uni – Campus mit Quartiersanbindung
- 05 „Stadt-Bad-Hotel Krefeld“ mit ergänzenden Wohnnutzungen

Das Gespräch mit den Vertretern der beteiligten Fachbereiche der Verwaltung führte zu einer Klärung der beabsichtigten Zielrichtung der Studie mit folgenden Schwerpunkten:

- Weitestgehender Erhalt der historischen Bausubstanz
- Begrenzte Bebauung des Blockinnenbereiches
- Nutzung / Öffnung der Freiflächen im Blockinnenraum
- Stärkung von Quartiersfunktionen – kulturelle Nutzung implementieren
- Kita- und Sportangebote erweitern – Wohnnutzungen nicht erwünscht
- Sauna und Gastronomie fehlen
- Möglichkeiten der kommunalen Investition / Trägerschaft prüfen
- Einbindung von Initiativen und bereits aktiven Quartiersanbietern

Im Zuge der Diskussion wurde das große öffentliche Interesse an der Entwicklung des Stadtbades und die aktive Begleitung durch Initiativen der Stadtgesellschaft, z.B. „Freischwimmer e.V.“ die eine prozesshafte soziokulturelle Entwicklung anstreben, oder „das Haus“ eine Privatinitiative zur Etablierung eines Geburtshauses mit ganzheitlichen medizinischen Angeboten, hervorgehoben. Weiteres Nutzungsinteresse wurde von der Universität und der Wirtschaftsförderung – Gründerzentrum – angezeigt. Die vorgestellten Ansätze zur Einbindung des Stadtbades in ein Gesundheits-Gründerzentrum in Kooperation mit Krankenversicherungsträgern zur Präventionsförderung sollte in jedem Fall weiter untersucht werden.

Im Ergebnis wurden die Vertiefung und Überarbeitung der Nutzungskonzepte zur Vorbereitung eines Stakeholder-Workshops, in dem die nächste Entwicklungsstufe präsentiert und diskutiert werden sollte, beschlossen.

Schritt 2 - Workshop/Diskussion:

Aus der Vertiefung der Konzepte und den vorgestellten Lösungsansätzen wurden folgende Konzepte zur Weiterverfolgung im Rahmen der Studie und auch zur Diskussion im kommenden Workshop festgelegt:

- 01 Bad + Gesundheit > „Gesundheitshaus“ und Präventionscenter mit eigenständigem Bad- und Kulturangebot /Kita / Sporthalle
- 02 Gesundheitsgründerzentrum mit kooperierendem Bad- und Sportangebot, Quartiersnutzungen / Kita / Sporthalle
- 03 Badhotel Krefeld mit benachbarten kommunalen Nutzungen

Sowohl die Diskussion der ersten Bearbeitungsschritte als auch die Ergebnisse der Angebotsanalyse und der Bewertung des Bauzustands führten zum Ausschluss einer monofunktionalen Nutzungsausrichtung als touristisches Badangebot in der Region. Vielmehr wurde deutlich, dass das Gebäudeensemble des Stadtbades viel größeres Potential und eine deutlich höhere Akzeptanz aus der Verbindung verschiedener Angebote für die Stadtgesellschaft und für das Quartier generieren kann. Unter dieser Prämisse wurden in Vorbereitung eines Stakeholder Workshops am 06.02.2019 modifizierte Konzeptansätze erarbeitet und zur Diskussion durch Vertreter der Verwaltung, der Träger öffentlicher Belange und der Stadtgesellschaft gestellt. Der Workshop wurde außerdem durch Key-Vorträge zum Quartiersmanagement, zum Stand des Bäderwesens und zu den Konzepten der Planer und der Initiativen eingeleitet.

In der folgenden Diskussion wurde die Bedeutung der Belebung des Stadtbades für das Quartier und auch die Notwendigkeit von zusätzlichen Angeboten der Daseinsvorsorge (Schwimmen / Sport / Kita) der Kultur und für die Stadtgesellschaft hervorgehoben. In Arbeitsgruppen wurden im Anschluss die Themen Nachfrage und Angebot, Einbindung der Initiativen und die Umsetzbarkeit bzw. Akzeptanz verschiedener Konzepte behandelt.

„Bedarf und Angebot“ - Bad, Soziales, Kultur in Krefeld

Neben dem Bedarf an innerstädtischen Angeboten im Sport- und Schwimmbereich ist vor allem die kulturelle Nutzung, Räume für Begegnung, Kunst und Kultur ein wichtiger Faktor. Der Bedarf an Räumen für die Gründerszene – auch für Ausgründungen aus der Uni (z.B. Coding School) ist sehr hoch. Ein Gründerhaus sollte sowohl Mietflächen als auch Co-Working-Flächen für Kreative etc. anbieten und könnte auch kommunal betrieben werden.

Es fehlt gute Gastronomie bzw. ein Ort zum Ausgehen. Eine Markthalle, gerade für gesunde, regionale Lebensmittel ggf. in Kombination mit Ernährungsberatung.

Synergien mit der Badnutzung haben eher sekundären Charakter.

„Initiativen und Synergien“ - Nutzungspotential Stadtbad

In jedem Fall ist es wichtig, die Außenbereiche zugänglich und erlebbar zu machen. Der Bedarf an kleinen Büroräumen und Co- Working - Bereichen für Start – Ups ist immens. Eine öffentliche Sauna fehlt. Der Komplex sollte allgemein zugänglich für die Bürgerschaft bleiben und auch frei von Profitinteressen betrieben werden - „Bürgerstiftung“. Es wären aber auch verschiedene kooperierende Träger denkbar. Gastronomie sollte auf jeden Fall in das Konzept integriert werden.

„Wunsch und Wirklichkeit“ - Konzeptansätze auf dem Prüfstand

Wichtig ist die schnelle Sicherung durch Nutzung, um Vandalismus und Zerstörung zu unterbinden. Eine kurzfristige Öffnung des Herrenbades sollte angestrebt werden. Die Umnutzung des Damenbades für Gründer und Kultur kann mittelfristig erfolgen. Ebenso sollte das Vorderhaus an der Neusser Straße kurzfristig für Co-Working umgerüstet und geöffnet werden. Auch die Wandelhalle könnte kurzfristig mit einer Zwischennutzung belegt werden. Hinweis der Planer: Die Herstellung von Zwischenständen für eine kurzfristige Öffnung – auch von Teilbereichen – wird eine große Kraftanstrengung erfordern. Sport und Kita mittelfristig. Es sollte angedacht werden, ob ein Badneubau auf dem Gelände und die Umnutzung des Stadtbades für Gründer und Kultur nicht wirtschaftlicher wäre.

Workshop Ergebnis:

Im Wesentlichen haben die Diskussionen und die Ergebnisse der Arbeitsgruppen folgende Anforderungen an die zukünftige Nutzung des Stadtbades definiert:

- Großer Bedarf an Raum für kulturelle Angebote Kunst, Theater, Musik
- Kombination vieler Angebote im Rahmen eines Stadtteilzentrums
- Flächen für Gründerzentrum – ohne Sektoreneinschränkung
- Wiederbelebung des Bades insbesondere für Schul- und Vereinssport
- Weitere Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge – Kita, Sporthalle
- Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit / für die Bürgerschaft im Quartier
- Markthalle mit Angeboten für gesunde, nachhaltige Ernährung
- Offenhalten der Konzepte für eine „Entwicklung als Prozess“

Die Vielfalt der Anforderungen und die Intensität der Diskussionen, sowie das positive Feedback der Teilnehmer nach der Veranstaltung haben gezeigt, dass mit dem Workshop und den hier gemeinsam erarbeiteten Positionen der richtige Weg eingeschlagen wurde. Dieses Format der Beteiligung sollte in jedem Fall fortgesetzt werden, um die engagierte Bürgerschaft im weiteren Entwicklungsprozess mitzunehmen.

Schritt 3 - Ausarbeitung finale Konzeptstudien:

Die Diskussionen der Vorbereitungsphase sowie die Ergebnisse des Workshops führten zu einer weiteren Konkretisierung und Eingrenzung der als tragfähig zu wertenden Ansätze für die Bearbeitung der finalen Konzeptstudien in drei Varianten. Diese Konzeptstudien wurden als Baukasten entwickelt, der verschiedene Nutzungs- und Bebauungskombinationen zulässt, aber in der Ausformung und Programmatik der einzelnen Konzepte eine eindeutige, z.T. auch polarisierende Ausrichtung der jeweiligen Konzepte zum Ziel hat, um die Vor- und Nachteile einzelner Ansätze und Ihre Eignung für die weitere Entwicklung des Stadtbades genau beurteilen zu können. In Abstimmung mit der federführenden Verwaltung wurden folgende Konzepte für die finale Bearbeitung definiert:

- 01 Sport- Gesundheits- Schwerpunkt (Sportbad und Doppelsporthalle als separate Einheit) mit benachbartem Gründerzentrum mit Präventionsschwerpunkt, Kultur-einrichtungen, Quartiersnutzungen und Kita
- 02 Bad + Gesundheit > Sport – und Gesundheitsbad mit Sauna und Fitness, in Kombination mit „Gesundheitshaus“ und Präventionscenter in privater Trägerschaft
- 03 Gründerzentrum im Stadtbad mit Co-Working, Tagungs- und Kulturangeboten sowie benachbarten kommunalen Nutzungen

Die Konzepte 1 und 3 gehen dabei von einer vorwiegend kommunalen bzw. öffentlichen Betreiberschaft und Nutzung der Flächen für Angebote der Daseinsvorsorge (Sport, Schwimmen, Kinderbetreuung, Kultur und Quartiersmanagement) und der Wirtschaftsförderung (Flächen für Gründer, Start-Ups, Ausgründungen) aus.

Das Konzept 2 soll als öffentliche Investition mit vorwiegend privater Trägerschaft die benannten Angebote der Daseinsvorsorge mit bedienen, aber durch ein kommerzielles Angebot bewusst ein breiteres Nutzerspektrum ansprechen, um durch Synergien zwischen öffentlicher und privater Nutzung eine höhere Wirtschaftlichkeit und Attraktivität im Betrieb zu sichern.

Die Konzepte, Ihre Organisations- und Betreiberstruktur, sowie Wirtschaftlichkeit werden in Kapitel 6 näher ausgeführt.

5.3 Städtebauliches Konzept

Die Betrachtung der städtebaulichen Situation im Rahmen der durchgeführten Analyse hat die Probleme und Potentiale des Standortes deutlich gezeigt. Die Abstimmung der ersten Layoutstudien führte zu klaren städtebaulichen Umsetzungsstrategien, die als Grundlage für die weitere Konzeptentwicklung definiert und abgestimmt wurden. Für die Umsetzung wesentlich wurden die Fragen der Zugänglichkeit und Wegeführung, der Adressbildung und der Verfügbarkeit des kommunalen Eigentums im Blockinnenbereich identifiziert.

Der **Gebäudebestand** wurde in der Betrachtung grundsätzlich differenziert betrachtet. So wurde der denkmalgeschützte Kernbereich des Stadtbades mit seiner Ensemblewirkung als unbedingt erhaltenswert, aber veränderbar eingestuft, angrenzende genutzte Bereiche wie Kita, Kolonnade und Tischlerwerkstatt als potentiell nutzbar bewertet, und Gebäude die abgängig sind (Wohnhäuser und Sporthalle Gerberstraße), oder einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Areals entgegenstehen (Eingang Freibad) für vakant erklärt. In den Freibereichen wurden an **Baumbestand** zwei Platanen südlich des ehem. Freibades und der „Hausbaum“ an der Tischlerwerkstatt als wichtige, gestaltprägende Bäume eingestuft.



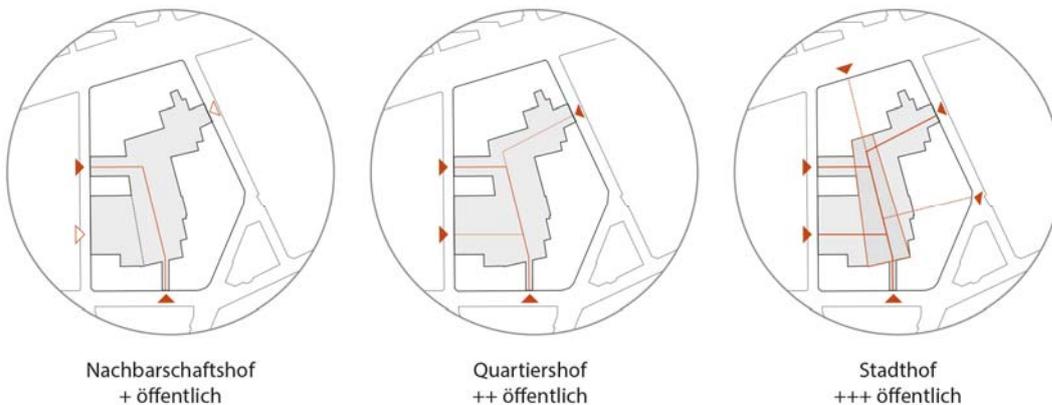
Ein **Abriss** des Umkleide- und Heizungsanbaus ermöglicht großes Umnutzungspotential und schafft Platz im Blockinnenbereich. Der Außenbereich mit Freibad wird z.T. stark von der Umgebungsbebauung beeinflusst (z.B. Gebäude Gladbacher Straße 7) und eignet sich für öffentliche Frei- und **Grünflächen** womit auch der erhaltenswerte Baumbestand integriert werden kann.

Entlang der Gerberstraße ist ein Abbruch der Sporthalle unumgänglich. Die Kita könnte optional durch einen Neubau ergänzt und gegebenenfalls vergrößert werden. Die ehemalige Tischlerei/Werkstatt im Seitenflügel der Gerberstr. 53 ist erhaltenswert und sollte entwurfsabhängig als Teil des Ensembles einbezogen werden. Eine mögliche Interimsnutzung wird derzeit von den Initiativen geprüft und der Bestandserhalt – zumindest für eine Interimszeit angestrebt.

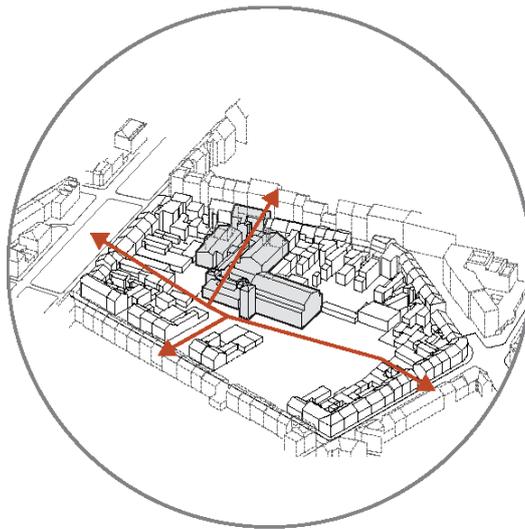
Viele **Zugänge** in den Block über kommunales Eigentum erhöhen die öffentliche Wahrnehmung, die Erreichbarkeit und die Ausstrahlungswirkung auf Quartier und Umfeld. Konzeptionell sollte auch eine Anbindung des Geländes an den Südwall angestrebt werden, um die Erschließung und die Sichtbarkeit des Projektes zu verbessern und die Einbindung des Areals in das **Fußwegenetz** der Stadt zu ermöglichen. Die Stadt selbst verfügt zurzeit über keine Grundstücke in diesem Bereich und die Immobilien Marktlage ist unübersichtlich, aber mögliche Ansätze der Einbindung privater Eigentümer werden bereits diskutiert.

Trotz der vergleichsweise geringen Außenwirkung als homogenes Element der Blockrandbebauung entlang der Neusser Straße sollte das Eingangsgebäude an der Neusser Straße als „Adresse“ der zukünftigen Nutzung aufgebaut und gestärkt werden. Die organisatorisch sinnvolle Erschließung einzelner Nutzungsbereiche über Gerber- und Lewerentzstraße bleiben hiervon unberührt. Die mögliche MIV-Erschließung z.B. einer Tiefgarage (Konzept 02) ist nur über die Lewerentz- und Gerberstraße sinnvoll umsetzbar. Eine solche Maßnahme wird allerdings den Charakter der Gerberstraße wesentlich beeinflussen.

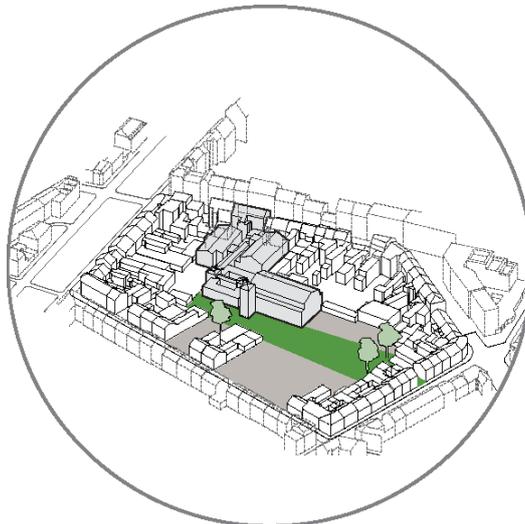
Die Nutzungen auf dem kommunalen Eigentum kommen der Nachbarschaft zu gute und bieten Platz für ein vielfältiges Angebot. Eine neue **Sporthalle** und die **Kita** sollen weiterhin auf dem Gelände nachgewiesen und in ein ganzheitliches Konzept eingebunden werden. Das Quartier soll durch die Investition in das Stadtbad Nutzen ziehen.



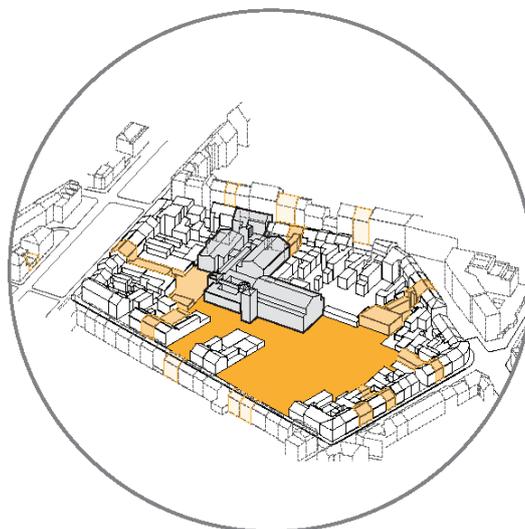
Mittelfristig kann über eine Öffnung des Blockinnenbereiches und die bewusste Öffnung zu weiteren privaten Grundstücken des Blockrandes eine Entwicklung „aus dem Innenhof“ an die Blockränder ausgelöst werden, die durch Anbindung weiterer Angebote auf den privaten Grundstücken auch eine ökonomische Stärkung des Quartiers erzeugt. So kann das Stadtbad als **Impulsgeber** einer ökonomischen und sozialen **Quartiersentwicklung** dienen.



Wegenetz



öffentliches Grün



Impulsgeber
der Quartiersentwicklung

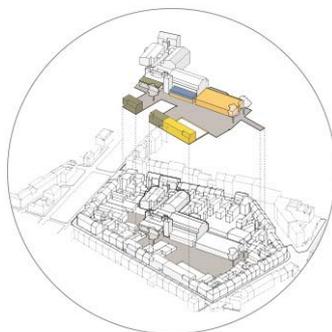
6. Bauliche Nutzungsvarianten

Aus den verschiedenen Phasen der Konzepterarbeitung – siehe 4.2. Herausforderungen, Akteure und Potentiale – wurden die finalen Konzepte ausgewählt:

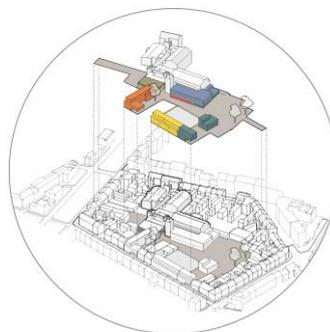
- 01 Sport- Gesundheits- Schwerpunkt (Sportbad und Doppelsporthalle als separate Einheit) mit benachbartem Gründerzentrum mit Präventionsschwerpunkt, Kultur-einrichtungen, Quartiersnutzungen und Kita
- 02 Bad + Gesundheit > Sport – und Gesundheitsbad mit Sauna und Fitness, in Kombination mit „Gesundheitshaus“ und Präventionscenter in privater Trägerschaft /Kita
- 03 Gründerzentrum im Stadtbad mit Co-Working, Tagungs- und Kulturangeboten sowie benachbarten kommunalen Nutzungen

Diese Konzepte wurden weiter vertieft und werden in Folge in Ihrer Funktionalität, der Organisationsstruktur, dem Flächenangebot und der wirtschaftlichen Beurteilung vorgestellt. Die auf das jeweilige Konzept bezogenen Pläne, Berechnungen, Layouts und Organigramme sind in Anlage 4 zusammengefasst.

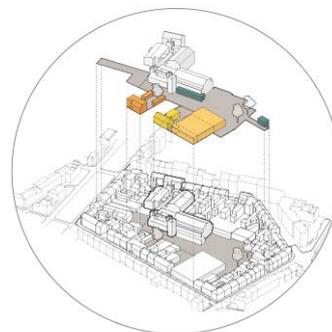
Die in Folge vorgestellten Konzepte stellen Nutzungskombinationen und städtebauliche Konzeptionen dar, die zur besseren Unterscheidbarkeit in Ihrer baulichen Ausformung, ihrem Flächenlayout und in ihrer Nutzungsdifferenzierung deutlich voneinander abgegrenzt wurden. Sowohl die Nutzungen als auch die städtebauliche Konzeption wurden als Baukastensystem aufgebaut, das eine hohe Flexibilität bezüglich anderer Kombinationen aufweist. Die Konzepte sind insofern als Angebot zur Diskussion für die Stadtgesellschaft zu verstehen, das im Zuge der weiteren Abstimmungsprozesse zu einer endgültigen, bedarfsorientierten Lösung führen soll. Eine beispielhafte Darstellung der Kombinationsmöglichkeiten ist am Ende der Konzeptvorstellung angefügt.



Konzept 1



Konzept 2



Konzept 3

6.1 Konzept 1

Gesundheitsgründerzentrum mit Sportbad, Sporthalle und Kita

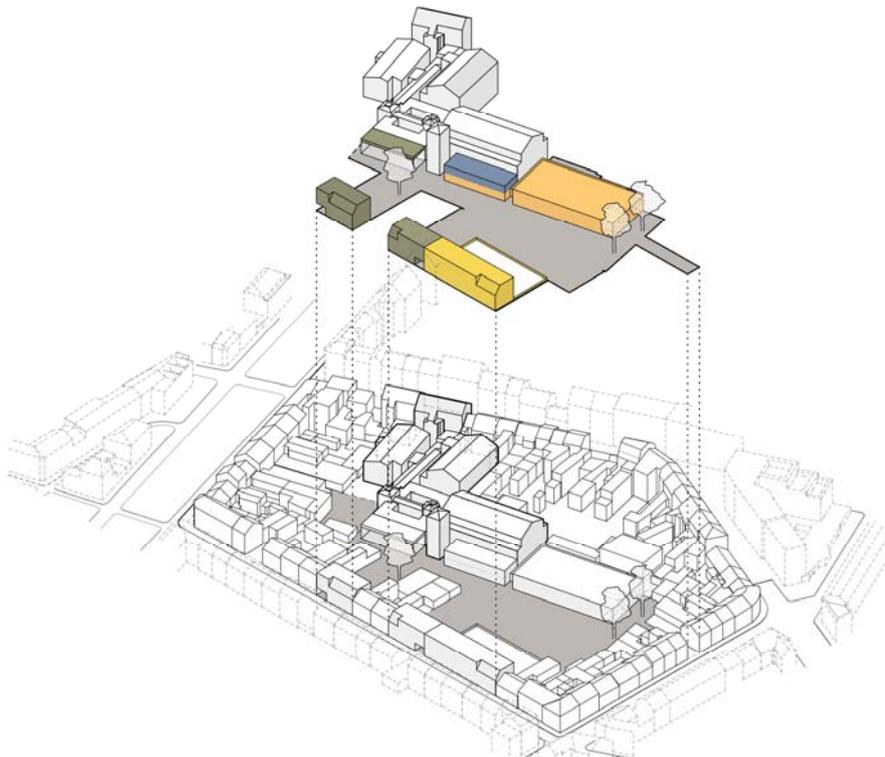
Der Entwurf als Sportbad in Kombination mit Sporthalle und Kindertagesstätte geht vor allem auf die lokalen Bedürfnisse und Notwendigkeiten ein.

Die Nutzung großer Teile des Bades als Gründerzentrum mit Schwerpunkt Gesundheit und Prävention schafft vielfältige Angebote im Blockinnenbereich, die eine öffentliche Durchwegung, zwischen Neusser Straße und Gerberstraße, attraktiv machen. Die Lewerentzstraße wird ebenfalls an den Außenraum im Blockinneren angeschlossen, hier entsteht ein nachbarschaftlicher Quartiershof.

Das Herrenbad wird als Sportbad reaktiviert und mit neuen Umkleiden und einer neuen Doppelsporthalle erweitert, um innerstädtische Bedarfe zu decken. Eine Kindertagesstätte mit größeren Kapazitäten und erweitertem Außenraum, sowie zwei weitere Neubauten mit Flächenangeboten für das Gesundheitsgründerzentrum schließen den Blockrand zur Gerberstraße mit großzügigen Zuwegungen zum Quartiershof im Blockinneren.

Entlang der öffentlichen Achse durch das Stadtbad orientieren sich die kleinteiligen Nutzungseinheiten des Gesundheitsgründerzentrums. Die Halle des Damenbades ist als Marktplatz oder Plenum und Veranstaltungsort für alle Nutzer verfügbar. Ein transparenter Anbau am Verbindungsgebäude B2 schafft ein weiteres Forum für die Nutzer des Gründerzentrums, verbessert die Erschließung im Bereich der ehemaligen Wannenbäder und belebt zugleich den Außenraum am Quartierspark.

Sowohl die Nutzungen im Bestand als auch die Neubauten werden als öffentliche Investition und Betrieb in öffentlicher Trägerschaft geplant.



Die Reaktivierung des Bades und der Bau der Turnhalle haben Priorität, während der Bauphase kann die bestehende Kita und – soweit möglich - die Turnhalle an der Gerberstraße weitergenutzt werden.

Städtebauliche Einbindung

Die Adressbildung des Ensembles erfolgt durch das Eingangsgebäude an der Neusser Straße, das den Hauptzugang für Kultur- und Gründerzentrum und über die Wandelhalle den Zugang zu den Sporteinrichtungen.- Schwimmbad im Herrenbad und angegliederte Sporthalle – bildet. Um eine unabhängige Nutzung zu sichern und den Quartiershof im Blockinneren weiter zu beleben, sind die Sporteinrichtungen über einen separaten Zugang von der Gerberstraße erreichbar. Neubauten des Gründerzentrums und Kita schließen den Blockrand und sind über den Quartiershof und das transparente Forum an den ehemaligen Wannenbädern mit dem Stadtbadensemble verbunden.

Akteure und Nutzer im Stadtbad

- **Bad- und Sportnutzung – Daseinsvorsorge:**
Im Konzept 1 beschränkt sich die Reaktivierung des Badbereiches auf das Herrenbad, das als Sportbad betrieben wird und als solches mithelfen soll, den kommunalen Bedarf für Schul- und Vereinssport sowie das Bedürfnis der Öffentlichkeit nach sportlicher Betätigung in Form von Schwimmen zu decken. Es ist daher naheliegend, dass im Konzept 1 der Badbereich sowie die angrenzenden Sporthallen vom städtischen Sportamt betrieben werden. Hauptzielgruppen für das Herrenbad sind Schulen und Vereine sowie Hobbysportler.
Es kann überlegt werden, ob im Sportbecken ein Hubboden vollflächig oder ein Teilhubboden integriert werden kann, um auch das Schwimmen lernen im Schulbereich zu ermöglichen. Ein vollflächiger Hubboden könnte so ausgestattet werden, dass das Herrenbad auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.
- **Gründerzentrum mit Schwerpunkt Kultur und Prävention:**
Um Synergien mit der Nutzung als Sportschwimmbad zu nutzen, kann als möglicher Schwerpunkt des Zentrums die Gesundheitsbildung, Prävention und Gesundheitsberatung ausgebildet werden. Insbesondere im Rahmen der Prävention sind neue Geschäftsfelder sowohl online als auch stationär denkbar – siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.7.
Die Umgestaltung des Damenbades als multifunktionaler Kultur- und Veranstaltungsort bietet vielfältige Nutzungskombinationen und dient der sinnvollen Auslastung des Objektes durch alle Nutzer des Ensembles.

- Kita und Gründerzentrum Neubau
Für das Gründerzentrum sind Flächen entlang der Gerberstraße vorgesehen, die „on demand“ als eigenständige Gebäude für Ausgründungen oder gewachsene Start-ups neu errichtet werden können. Die Kita ist in diesem Konzept als Ersatzneubau geplant, kann aber auch aus dem Bestand heraus erweitert werden und dient der Bedarfsdeckung im Quartier. Die Nutzung kann durch den Betreiber weitergeführt und ggf. mit den angrenzenden Nutzungen kombiniert werden. Auch eine Kooperation mit dem Gründerzentrum durch gemeinsame Flächennutzung etc. wäre in dieser Konstellation denkbar.

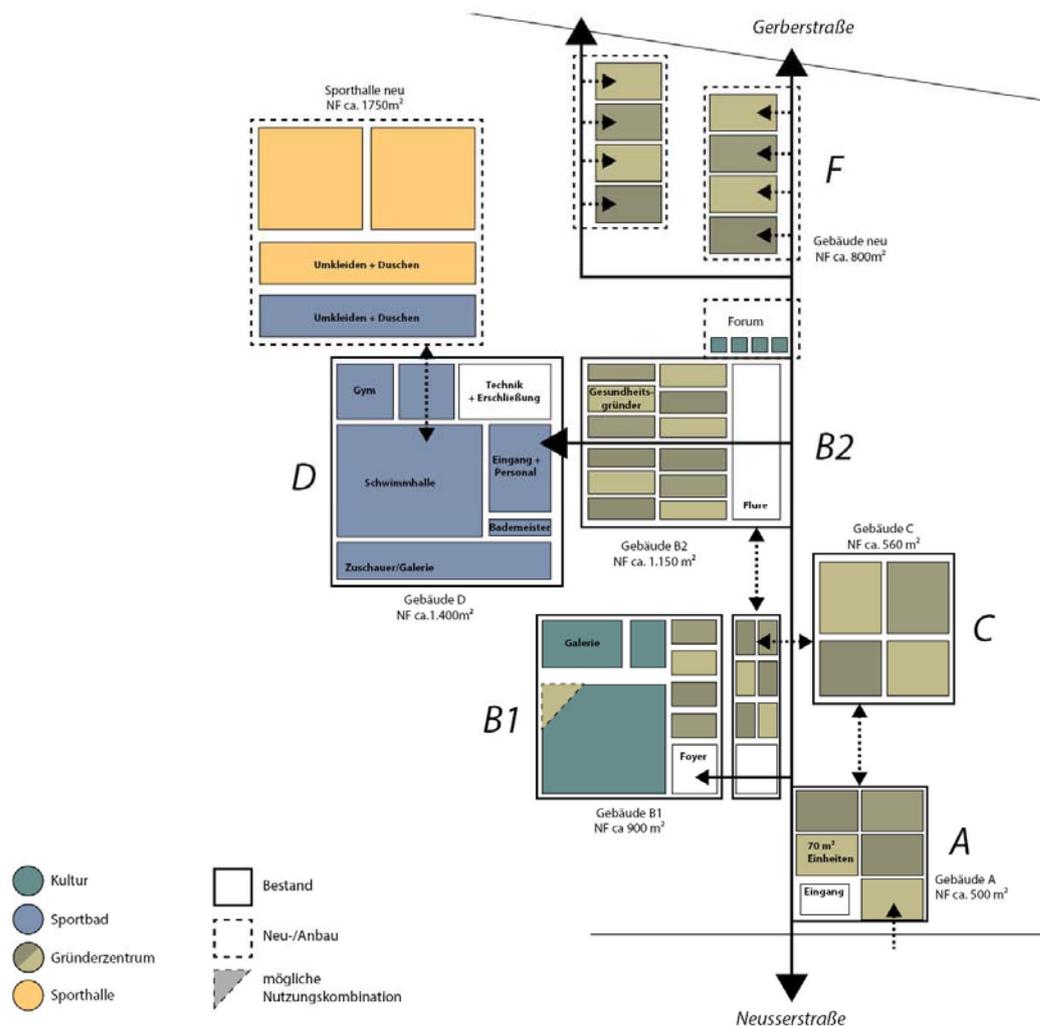
Organisation/Nutzungsbereiche

Die Haupterschließung des Ensembles erfolgt über die Wandelhalle als Achse zwischen dem Eingangsgebäude an der Neusser Straße über das offene Forum des Gründerzentrums bis zu den Neubauten an der Gerberstraße. Schwimmbad und Sporthalle als Nutzungseinheit im Blockinnenbereich erhalten einen eigenen Zugang, der aber auch über die „Gesundheitsachse“ erreichbar ist. Kita und Quartiersnutzungen erhalten Zugang aus dem Freigelände im grünen Innenraum des Quartiers.

- Gründerzentrum mit Schwerpunkt Kultur und Prävention:
Das Eingangsgebäude, die Wandelhalle, das Damenbad und die Gebäude der medizinischen und Wannenbäder werden zu einem Gründerzentrum mit Veranstaltungs-, und Tagungsbereichen im Damenbad unter kommunaler Verwaltung umgenutzt. Der Zugang erfolgt über die bestehende, repräsentative Achse der Wandelhalle, die den Besucher sowohl über das großzügige Treppenhaus in den Veranstaltungs- und Kulturbereich in und um die Damenhalle als auch zur Gesundheitsmarkthalle als Bindeglied zu den neuen Flächen für Gründer an der Gerberstraße leitet. Die direkte Anbindung an Schwimmbad und Sport im Herrenbad ist über die ehem. Wannenbäder gesichert.
- Stadtbad und Sporthalle:
Der Zugang zum Herrenbad kann sehr bequem über die bestehenden Wannenbadbereiche organisiert werden. Der Eingangsbereich wird in den Gebäudeteil des Herrenbades verlegt. Vom Eingang aus kann eine Wegeführung zu einem neu erstellten Umkleidebereich für Damen und Herren geschlechtergetrennt organisiert werden. Dieser Umkleidebereich ist als Neubau gestaltet über dem neu gebauten Umkleidebereich der Sporthallen. Von dort aus geschieht der Zugang zum Herrenbad über jeweils geschlechtergetrennt angeordnete Sanitärbereiche. Die Galerie kann als Ruhezone genutzt werden.
Die Technikflächen werden soweit möglich unterhalb der Badeebene im bestehenden Gebäudeteil untergebracht. Sofern notwendig kann ein Technikbereich geschaffen werden unter dem Umkleidebereich für die Sporthallen. Eine detaillierte Abklärung hierzu kann im Rahmen eines Vorprojektes gemacht werden. Das Herrenbad gilt als wertvolles Denkmal. Es ist daher darauf zu achten, dass die technischen Anlagen entsprechend sorgfältig ausgelegt und geplant werden. Die große Herausforderung besteht darin, die heutigen Komfortansprüche in der denkmalgeschützten Bausubstanz umzusetzen. Hauptschwerpunkte sind hier die Beckengestaltung mit der entsprechenden Rinnengestaltung sowie die Belüftung der Schwimmhalle. Wichtige Vorgaben sind auch von der Bauphysik zu machen.

Ein ebenso wichtiger Aspekt ist die Entwässerung des Beckenumganges der entsprechend heutigen Anforderungen bezüglich Wasserabführung, Rutschfestigkeit sowie denkmalpflegerischer Gestaltung genügen muss.

- Kita und Gründerzentrum Neubau
Die Kita und Neubauten für das Gründerzentrum werden in Ihrer Größe dem realen Bedarf aus dem Quartier und aus den neuen Nutzungen angepasst. Beide Einrichtungen sind an den gemeinsamen Quartiershof angebunden, können aber von der Gerbersstraße direkt erschlossen werden.



Brandschutz und Rettungswege

Die Bildung von Brandabschnitten folgt im Bestand der Gebäude- und Nutzungsstruktur durch Ertüchtigung von Bestandswänden. Die Neubauten entlang der Gerberstraße sind als eigenständige Brandabschnitte definiert.

Durch Ergänzung der Bestandserschließungen durch zwei weitere Treppenträume am Herrenbad und Öffnung von ebenerdigen Zugängen werden durchgängig die zweiten Rettungswege in allen Gebäudeteilen gesichert. Ein geschlossener Hof an der Neusser Straße wird nicht als 2. Rettungsweg benötigt.

An der Gerberstraße und der Neusserstraße sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund vorhanden. Im Blockinnenbereich sind Feuerwehraufstellflächen in ausreichender Anzahl mit Zufahrt von der Lewerentzstraße und von der Gerberstraße vorgesehen.

Flächenberechnung/-bedarf

Für die Nutzungseinheiten in Konzept 01 stehen folgende Nutzflächen im Bestand und in neu errichteten Gebäuden zur Verfügung:

	BGF m ²	NUF m ²
Bad	1580,00	1215,38
Turnhalle	1500,00	1153,85
zwei Felder 22m x 44m		
Gesundheitsgründer	2431,00	1870,00
14 Einheiten 20 - 30 m ²		
04 Einheiten 30 - 50 m ²		
08 Einheiten 50 - 80 m ²		
10 Einheiten 80 - 140 m ²		
Kultur	1108,00	852,31
KiTa	1050,00	807,69
ca. 120 Plätze, 8 Gruppen		
Summe Gesamt	7.669,00	5.899,23

Hiermit wird folgender Nutzungs- bzw. Flächenbedarf gedeckt:

- Schulschwimmen – ca. 2.250 Bahnstunden
- Vereinsschwimmen – ca. 1.200 Bahnstunden
- Badekapazität für ca. 70.000 Besucher p.a.
- Sportangebot – flexible ca. 9.500 Hallenstunden (Bestand ca. 4.000)
- KiTa mit 8 Gruppen, 120 Plätze auf ca. 810 m²
- Kultur und Tagungsangebote für bis zu 199 Gäste auf ca. 850 m²
- Flächen für Gründer ca. 1.900.m² bis zu 36 Einheiten

Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit

Gesundheitsgründerzentrum mit Sportbad, Sporthalle und Kita

KG	Kostengruppe	Kosten € -netto	Kosten € -brutto
100	Grundstück	0	0
200	Herrichten und Erschließen	830.215	987.956
300	Bauwerk-Baukonstruktion	10.170.022	12.102.326
400	Bauwerk-Technische Anlagen	6.857.900	8.160.901
500	Freianlagen	787.500	937.125
600	Ausstattung	285.000	339.150
700	Baunebenkosten	4.354.046	5.181.315
900	Marketing / pre opening	1.397.081	1.662.526
Summe Konzept 1 gesamt		24.681.764	29.371.300

Baukosten und Wirtschaftlichkeit nach Nutzungseinheiten:

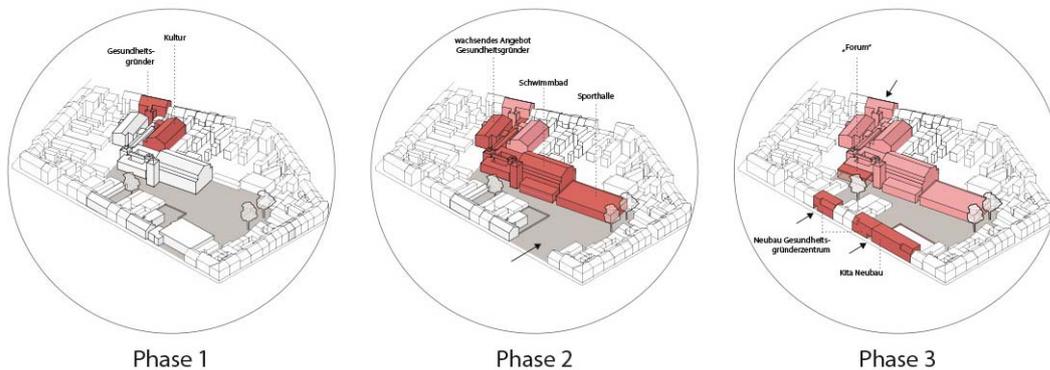
Bad+Sport	14.394.928
Kapitalbedarf nach Förderung	3.670.707
Deckungsbeitrag p.a.	-574.430
KiTa	2.398.076
Kapitalbedarf nach Förderung	611.509
Kostenmiete	-18.345
Gründer/Kultur	12.578.296
Kapitalbedarf nach Förderung	3.207.465
Kostenmiete	-96.224

Entwicklung in Phasen

In einem ersten Schritt kann bis 2021 das Eingangsgebäude sowie das Damenbad für die Nutzung durch die ersten Gründer und als Kultur- und Veranstaltungsstätte in einem prozesshaften, provisorischen Nutzungsmodus aktiviert werden. Diese Aktivierung rückt das Stadtbad wieder in den Fokus der Öffentlichkeit und schafft Impulse für die Ausrichtung und Vermarktung des Gründerzentrums.

Die Gebäudestruktur ermöglicht parallel die Sanierung der übrigen Kernbereiche Herrenbad, sowie medizinische und Wannenbäder mit begrenztem Störungspotential bis 2023 sowie den Neubau der Sporthalle und der Kita mit unabhängiger Baustellenlogistik. Falls umsetzbar, kann die bestehende Sporthalle noch für eine Übergangszeit in Betrieb bleiben.

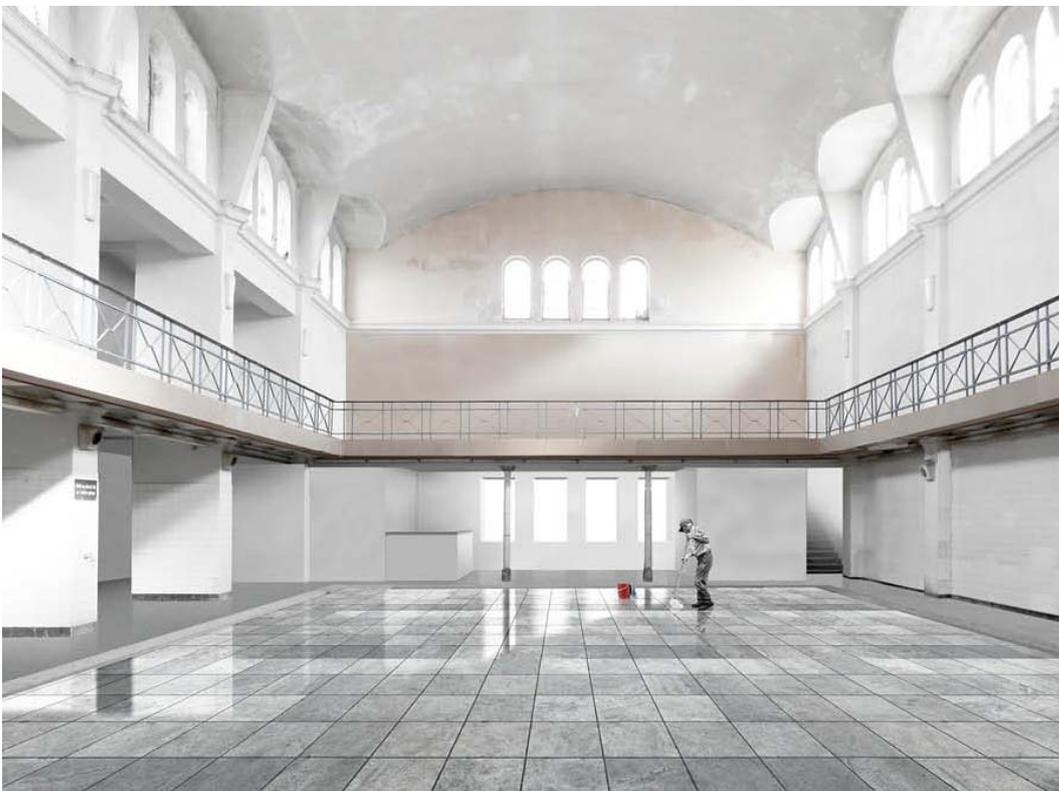
In einem dritten Schritt werden bedarfsbezogen weitere Neubauten entlang der Gerberstraße errichtet, oder der Bestand ertüchtigt, die bis ca. 2026 das Ensemble abrunden sollen.



Vision

Mit dem Konzept einer reaktivierten Badnutzung werden wesentliche Angebote der kommunalen Daseinsvorsorge zurück in die Stadt gebracht und der Schul-, Vereins- und Hobbysport auf kurzem Wege für die Bewohner der Innenstadt reaktiviert. Die Etablierung eines Gründerzentrums mit den Schwerpunkten Gesundheit und Prävention nutzt Synergieeffekte mit den Sporteinrichtungen und ermöglicht den weitgehenden Erhalt der historischen Gebäude durch verwandte Nutzungen. Die Kombination Sport <> Gesundheit eröffnet neue Perspektiven für die Umsetzung der nationalen Präventionsziele durch attraktive Angebotskombinationen im Quartier.

„Umsonst und um die Ecke“ kann als Konzept der Gesundheitsförderung nicht nur alle Bevölkerungsschichten im Quartier erreichen und als Impulsgeber für dessen positive Entwicklung dienen, sondern als Modellprojekt mit den Krankenkassen bundesweite Ausstrahlung entwickeln.



6.2 Konzept 2

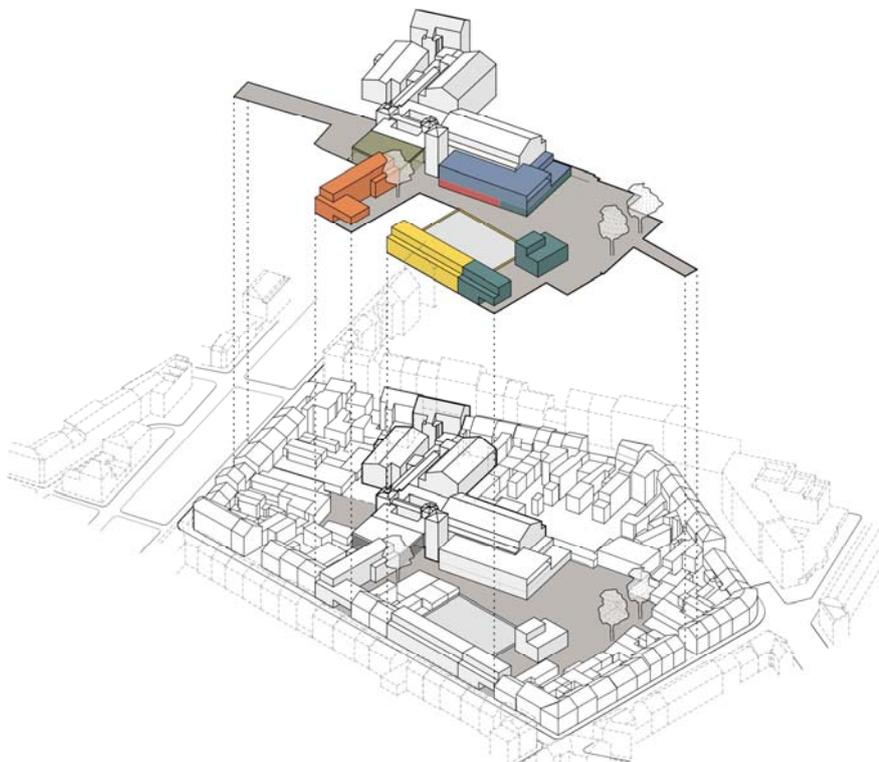
Haus der Gesundheit, Sport- und Gesundheitsbad

Um an historischer Stelle ein innerstädtisches Bad für Krefeld zu sichern bietet das ehemalige Herrenbad das größte Potential für die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung. Mit dem Konzept 2 wird das Herrenbad als solches saniert und durch einen Anbau mit modernen Badangeboten ergänzt. Der Anbau fasst den neuen Freiraum im Blockinnenbereich und bietet Platz für Gastronomiefläche, die zusammen mit dem Stadtteilzentrum den öffentlichen Raum belebt.

Als weitere Nutzungen werden festgelegt: Haus der Gesundheit (privat), Seminare, Kurse und Kultur im ehemaligen Damenbad, erweitertes Erlebnisbad mit Saunabereichen, Fitnessstudio, Kita und Quartierszentrum (Neubau).

Bei Investition und Betrieb wird in dieser Variante zwischen öffentlicher Trägerschaft für Bad, Kultur, Kita und Sport (ggf. Badbetrieb in privater, professioneller Bewirtschaftung) und privater Trägerschaft (Haus der Gesundheit) unterschieden.

Für das Haus der Gesundheit (mit Gesundheitsmarkthalle und Präventionscenter) wird die Programmatik in enger Zusammenarbeit mit der Initiative „das Haus“ als mögliche Privatinvestoren und -Betreiber entwickelt. Um das Projekt unabhängig von den langandauernden Instandsetzungsmaßnahmen zu starten, werden zuerst die Eingangsgebäudes an der Neusser- und der Gerberstraße aktiviert und belegt.



Das Flächen- und Nutzungsprogramm für das Sport- und Gesundheitsbad im ehem. Herrenbad für den öffentlichen Badebetrieb sowie Schul- und Vereinsschwimmen sind mit Fachleuten und dem städtischen Fachbereich Sport und Sportförderung abgestimmt. Trotz erhöhtem Bedarf an Sporthallen ist durch die Volumenerweiterung des Stadtbades kein Platz im Blockinnenbereich für einen Ersatzbau. Dafür kann der Kitabereich vergrößert werden.

Das Stadtbad gewinnt durch die Vernetzung mit Sauna, Spa, Fitnessstudio und der Kooperation mit dem Haus der Gesundheit wirtschaftliche Vorteile. Die Nutzung der kleinteiligen Struktur der ehemaligen Wannengebäude für die Umkleidebereiche kann bestandsschonend gelöst werden.

Das ehemalige Damenbad wird in Kombination von dem Haus der Gesundheit, dem Fitnessstudio und für kulturelle Veranstaltungen betrieben.

Städtebauliche Einbindung

Die Adressbildung des Ensembles erfolgt durch das Eingangsgebäude an der Neusser Straße, das den Hauptzugang für das Gesundheitshaus und über die Wandelhalle den Zugang zum Sport- und Gesundheitsbad bildet. Der Blockinnenbereich wird zum Stadthof mit offenen Zugängen zu allen angrenzenden Straßen und zu angelagerten Grundstücken ausgebaut, um das Stadtbad mit gastronomischen und Quartiersangeboten zu einem wichtigen Treffpunkt im Quartier zu entwickeln. Funktionen des Gesundheitshauses, die eine Zufahrt durch Rettungswagen benötigen werden direkt von der Gerberstraße aus erschlossen. Um den Stadthof im Blockinneren weiter zu beleben, sind alle Funktionen und Einrichtungen von dort erreichbar. Neubauten des Gesundheitshauses und der Kita schließen den Blockrand und sind über den Quartiershof und die offene Gesundheitsmarkthalle mit dem Stadtbadensemble verbunden.

Eine intensiv begrünte Tiefgarage für den MIV-Bedarf des Stadtbades wird über die Gerberstraße (rechts rein – rechts raus) erschlossen.

Akteure und Nutzer im Stadtbad

- **Sport- und Gesundheitsbad mit Sauna, Fitness und Spa**
Im Konzept 2 wird die Herrenschwimmhalle gleich wie in Konzept 1 wiederhergestellt als Schwimmhalle mit Schwimmerbecken entsprechend auch mit/ohne Hubböden. Durch die Ergänzungen des Gesamtangebotes mit attraktiven weiteren Badeangeboten sowie Saunabereich und Fitnessbereich kann überlegt werden, ob der Betrieb an einen privaten Betreiber abgegeben werden soll oder der Betrieb ebenfalls durch das städtische Sportamt gewährleistet werden kann. Das Konzept 2 orientiert sich am Bedarf der Stadt Krefeld. Die Nutzergruppen sind neben Schulen und Vereinen Sporttreibende, Erholungssuchende und Familien. Das dargestellte Angebot wird wesentlich nachhaltiger zu einer Belebung des Quartiers beitragen, da es ein attraktiveres Angebot für alle Bevölkerungsgruppen ist. Die Nutzungsintensität wird an allen Wochentagen deutlich höher sein. Wichtig ist auch die Anordnung eines attraktiven Gastronomieangebotes. Es wird jedoch empfohlen dieses Gastronomieangebot an einen professionellen Gastronomiebetreiber abzugeben.
Um alle Zielgruppen in die Anlage zu bringen, scheint es wichtig, dass die Tiefgarage im Innenhof realisiert werden kann.

- **Gesundheitshaus mit Schwerpunkt ganzheitliche Medizin:**
Auf private Initiative soll in Krefeld ein Gesundheitshaus mit den Schwerpunkten ganzheitliche Medizin und Geburtshilfe etabliert werden. Neben diesem Schwerpunkt können die Bereiche Gesundheitsbildung, Prävention und Gesundheitsberatung in weiteren verfügbaren Flächen und in der neu geschaffenen Gesundheitsmarkthalle ergänzt werden. – siehe hierzu Konzept 1 und die Ausführungen in Kapitel 4.7.
Die Umgestaltung des Damenbades als multifunktionaler Kurs-, Kultur- und Veranstaltungsort bietet vielfältige Nutzungskombinationen und dient der sinnvollen Auslastung des Objektes durch alle Nutzer des Ensembles. Die direkte Erreichbarkeit zwischen Bad und Gesundheitshaus ermöglicht die Festigung von Kooperationen und synergetischen sowie Mehrfachnutzungen von Räumen.
- **Kita und Quartierszentrum**
Für das Quartierszentrum sind Flächen entlang der Gerberstraße und ein Pavillon im Stadthof vorgesehen. Als wichtige Anlaufstelle und Treffpunkt soll das Zentrum kommunal betrieben werden. Die Kita ist in diesem Konzept als Ersatzneubau geplant, kann aber auch aus dem Bestand heraus erweitert werden und dient der Bedarfsdeckung im Quartier. Die Nutzung kann durch den Betreiber weitergeführt und ggf. mit dem angrenzenden Quartierszentrum kombiniert werden. Der Stadthof wird wesentlich von den Angeboten und Besuchern des Zentrums belebt. Das Angebot ist vorwiegend auf die Bewohner des Quartiers und auf Nutzer der medizinischen und Präventionsangebote ausgerichtet.

Organisation/Nutzungsbereiche

Die Haupteerschließung des Ensembles erfolgt über die Wandelhalle als Achse zwischen dem Eingangsgebäude an der Neusser Straße über eine Markthalle bis zu den Neubauten an der Gerberstraße. Das Schwimmbad und der Fitnessbereich werden auf zwei getrennten Ebenen über die historische Erschließung erreicht. Alle Funktionen des Gesundheitshauses sind ebenfalls über die zentrale Wandelhalle angebunden. Kita, Geburtshaus und Quartiersnutzungen erhalten Zugang aus dem Stadthof im grünen Innenraum des Blocks und direkt von der Gerberstraße.

- **Sport- und Gesundheitsbad mit Sauna, Fitness und Spa:**
Der Zugang zur Gesamtanlage folgt der historisch gegebenen Situation. Der Eingangsbereich mit Kasse und Wartezone wird über den historischen Eingangsbereich entlang der Physio- und Gesundheitszone erreicht. Der zweigeschossige historische Bereich der Wannensäler kann sehr schön ausgestaltet werden als Umkleidezone für Fitness- und Saunabereich. Wichtig ist, dass jemand der den Fitnessbereich nutzen will, nur einmal einen Schrank beziehen muss und immer wieder zum gleichen Schrank zurückkehrt, auch wenn er danach den Bad- oder Saunabereich nutzen möchte. Aus dem zweigeschossigen Umkleidebereich erreicht man im 1. OG die Badezone im Erdgeschoss den Fitnessbereich. Der Fitnessbereich besteht aus einer Trainingsfläche, die an die Herrenhalle angebaut wird. Die Gymnastikangebote und Kurse werden in der Damenhalle durchgeführt. Die Damenhalle wird so ausgestaltet, dass sie multifunktional, sowohl für die Gymnastikkurse als auch Veranstaltungen und Ausstellungen, genutzt werden kann.



Im Badebereich im 1. OG sind neben dem Schwimmerbecken in der Herrenhalle im Neubaubereich ein attraktives Kinderplanschbecken, ein Warmbecken mit verschiedenen Massage- und Sprudleinrichtungen sowie ein Dampfbad, das mit Badebekleidung genutzt werden kann, vorgesehen. Am Dampfbad sind eine Dusche sowie ein Kaltbecken angeordnet. Auf der Südseite der Herrenhalle wird ein Imbissbereich mit vorgelagerter Sonnenterrasse als Neubau über der Gastronomie angeordnet. Der Saunabereich im 2. OG ist überwiegend im Neubauteil mit entsprechenden Außenbereichen untergebracht. Die Galerie der Herrenschwimmhalle wird als Ruhezone für die Sauna genutzt.

In diesem Angebotskonzept ist es vorgesehen, dass für den Fitnessbereich Halbjahres- oder Jahresabonnements gekauft werden können. In diesen Jahresabonnements ist immer die Nutzung des Badebereiches enthalten. Die Zielgruppe im Fitnessbereich sind gesundheitsorientierte Freizeitsportler, die Ausdauer, Kraft und Beweglichkeit trainieren möchten. Ergänzend kann jeweils noch die Nutzung des Saunabereiches dazu gebucht werden. Vorstehend beschriebenes Element der Angebotskonzeption führt zu einer starken Kundenbindung und damit zur Bildung einer treuen Stammkundschaft.

Nebst den Fitnessabonnenten ist die Badeanlage natürlich auch offen für Badegäste, die mit Einzeleintritten oder 10er-Abonnements die Badeanlage nutzen können. Auf Wunsch kann auch die Nutzung der Sauna dazu gebucht werden. Im Badbereich werden auch Kinder und Jugendliche zugelassen.

Die Steuerung der Nutzer geschieht über ein modernes Kassen- und Chipsystem mit dem sowohl die Umkleideschränke als auch alle Nutzungsbereiche bewirtschaftet werden können. Auf die Chips können auch Zusatznutzungen und Konsumationen aufgebucht werden.

Die technischen Anlagen für diese Angebotskonzeption werden im Neubaubereich an der Herrenschwimmhalle im 1. und 2. UG angeordnet. Die Lüftungsanlagen werden nach Möglichkeit dezentral im Gebäude untergebracht, um möglichst kurze

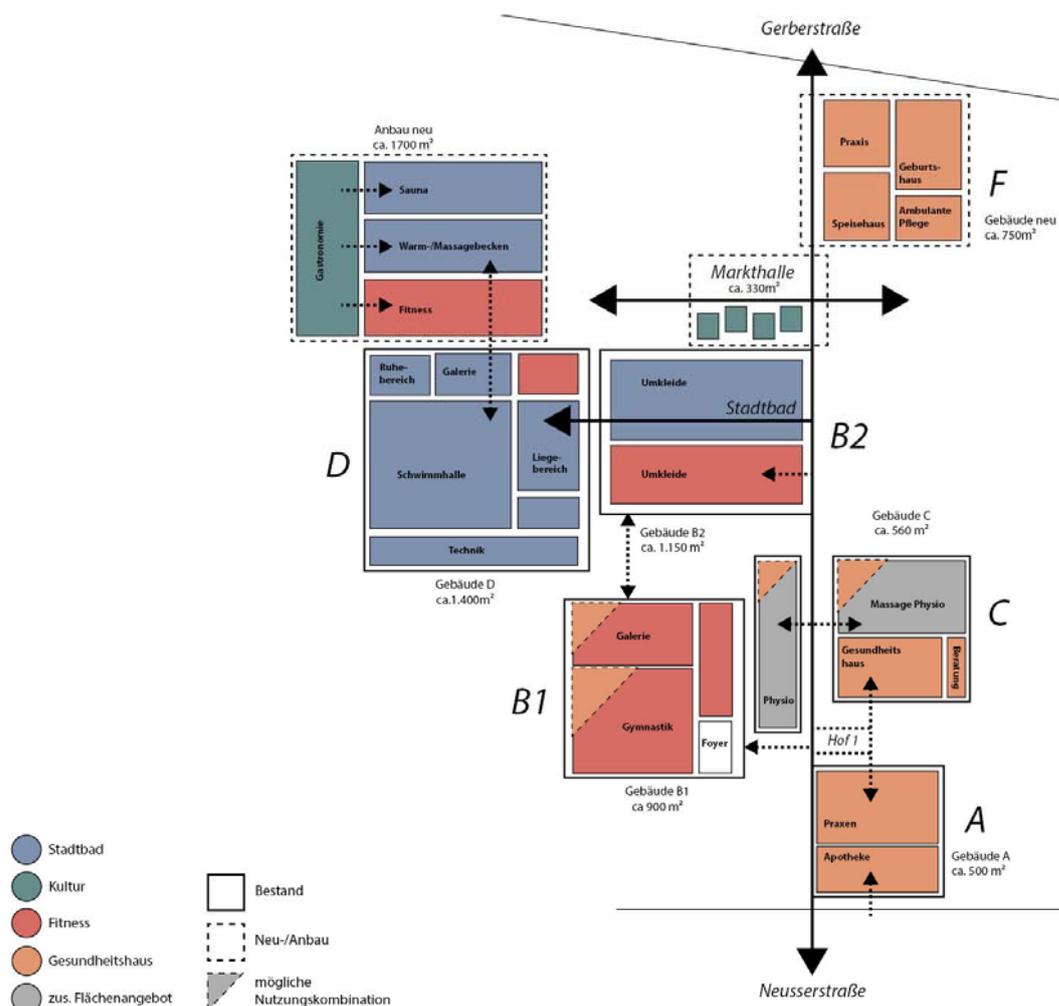
Kanalführungswege zu erzeugen. Die Technik im Untergeschoss kann bei Erstellung der Tiefgarage sehr gut angedient werden mit Lieferwagen über die Tiefgarage.

- **Gesundheitshaus:**

Das Eingangsgebäude, die Wandelhalle und die Gebäude der medizinischen und Wannenbäder werden zu einem Gesundheitshaus unter privater Trägerschaft umgenutzt. Der Zugang erfolgt über die bestehende, repräsentative Achse der Wandelhalle, die den Besucher sowohl über das großzügige Treppenhaus in den Gymnastik-, Veranstaltung- und Kulturbereich in und um die Damenhalle als auch zur Gesundheitsmarkthalle als Bindeglied zum Geburtshaus an der Gerberstraße leitet. Auf allen Ebenen lassen sich Verbindungen zu den Bad- und Fitnessbereichen herstellen um wechselseitig Dienstleistungen anbieten und nutzen zu können.

- **Kita und Gründerzentrum Neubau**

Die Kita und Neubauten für das Gründerzentrum werden in Ihrer Größe dem realen Bedarf aus dem Quartier und aus den neuen Nutzungen angepasst. Beide Einrichtungen sind an den gemeinsamen Quartiershof angebunden, können aber von der Gerberstraße direkt erschlossen werden.



Brandschutz und Rettungswege

Die Bildung von Brandabschnitten folgt im Bestand der Gebäude- und Nutzungsstruktur durch Ertüchtigung von Bestandswänden. Die Neubauten entlang der Gerberstraße und im Blockinnenbereich sind als eigenständige Brandabschnitte definiert.

Durch Ergänzung der Bestandserschließungen durch 2 weitere Treppenträume am Herrenbad und Öffnung von ebenerdigen Zugängen werden durchgängig die 2. Rettungswege in allen Gebäudeteilen gesichert. Ein geschlossener Hof an der Neusser Straße wird nicht als 2. Rettungsweg benötigt.

An der Gerberstraße, der Neusserstraße sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund vorhanden. Im Blockinnenbereich sind Feuerwehraufstellflächen in ausreichender Anzahl mit Zufahrt von der Lewerentzstraße und von der Gerberstraße vorgesehen. Die offene Markthalle kann bei Bedarf als FW-Durchfahrt ausgestaltet werden. Alternativ kann die Erreichbarkeit der Gebäude von Norden über die Grundstückszufahrt Südwall 38 über dingliche Sicherung hergestellt werden. Die geplante Tiefgarage ist auf die Befahrbarkeit mit Löschzügen auszulegen.

Flächenberechnung/-bedarf

Für die Nutzungseinheiten in Konzept 01 stehen folgende Nutzflächen im Bestand und in neu errichteten Gebäuden zur Verfügung:

	BGF m ²	NUF m ²
Bad	2272,00	1747,69
Fitness	1401,00	1077,69
Kultur / Gastronomie	613,00	471,54
Markthalle	330,00	253,85
Gesundheit	2830,00	2176,92
KiTa	1045,00	803,85
ca.120 Plätze, 8 Gruppen		
Stadtteilzentrum	872,00	670,77
Summe gesamt	9363,00	7202,31

Hiermit wird folgender Nutzungs- bzw. Flächenbedarf gedeckt:

- Schulschwimmen – ca. 2.250 Bahnstunden
- Vereinsschwimmen – ca. 1.200 Bahnstunden
- Badekapazität für ca. 110.000 Besucher p.a.
- Fitness und Sauna für ca. 45.000 Besucher p.a. auf 1.080 m²
- KiTa mit 8 Gruppen, 120 Plätze auf ca. 810 m²
- Haus der Gesundheit auf ca. 2.200 m²
- Quartiersangebote auf ca. 670 m²
- Kultur und Gastronomie auf ca. 720 m²

Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit

Haus der Gesundheit, Sport- und Gesundheitsbad

KG	Kostengruppe	Kosten € -netto	Kosten € -brutto
100	Grundstück	0	0
200	Herrichten und Erschließen	915.955	1.089.986
300	Bauwerk-Baukonstruktion	15.700.549	18.683.653
400	Bauwerk-Technische Anlagen	9.094.520	10.822.479
500	Freianlagen	883.750	1.051.663
600	Ausstattung	425.000	505.750
700	Baunebenkosten	6.214.548	7.395.312
900	Marketing / pre opening	1.994.059	2.372.931
Summe Konzept 02		35.228.381	41.921.774

Baukosten und Wirtschaftlichkeit nach Nutzungseinheiten:

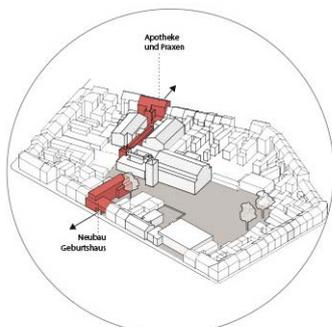
Bad - Fitness - Sauna - Gastro	22.056.726
Kapitalbedarf nach Förderung	5.624.465
Deckungsbeitrag p.a.	-414.663
Haus der Gesundheit + Markthalle	8.464.568
Kapitalbedarf nach Förderung	7.194.883
Kostenmiete	-287.795
KiTa + Quartierszentrum	4.951.998
Kapitalbedarf nach Förderung	1.262.759
Kostenmiete	-37.883
Tiefgarage	6.448.481
Kapitalbedarf nach Förderung	1.934.544
Kostenmiete	-58.036

Entwicklung in Phasen

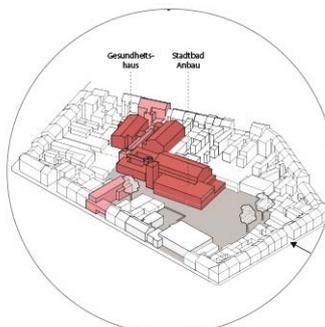
Als Impulsgeber kann in einem ersten Schritt das „Haus der Gesundheit“ bis 2021 das Eingangsgebäude mit Praxen und einer Apotheke in Nutzung nehmen, sowie in einem Neubau an der Gerberstraße ein Geburtshaus initiieren, die gemeinsam gleich einer Spange die zukünftige Nutzung des Areals nach außen sichtbar machen. In Verbindung mit der renovierten Wandelhalle als Haupteinschließung wird bereits der Blockinnenraum erschlossen und die Stadtbadbaustelle erlebbar gemacht. Diese Aktivierung rückt das Stadtbad mit seinem zukünftig erweiterten, attraktiven Angebot wieder in den Fokus der Öffentlichkeit.

Die Gebäudestruktur ermöglicht parallel die Sanierung der Kernbereiche Herrenbad, Damenbad, sowie medizinische und Wannengebäude zum neuen Sport- und Gesundheitsbad bis 2024 mit begrenztem Störungspotential – auch wegen unabhängiger Baustellenlogistik. Die Kita und die bestehende Sporthalle können noch für eine Übergangszeit in Betrieb bleiben.

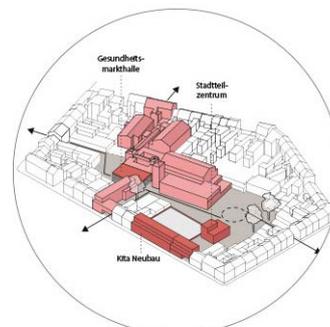
In einem dritten Schritt wird der Restbestand an der Gerberstraße zurückgebaut, die Kita kann ggf. im Gelände provisorisch untergebracht werden. Bis ca. 2026 wird dann die Tiefgarage, der darüber liegende Stadthof mit Gesundheitsmarkthalle sowie Kita und Quartierszentrum an der Gerberstraße und im Hof neu errichtet.



Phase 1



Phase 2



Phase 3

Vision

Das Stadtbad wird mit weiteren Angeboten und Attraktionen, synergetischen Nutzungen wie Fitness, Gastronomie und Spa zu einem vollwertigen Sport- und Gesundheitsbad aufgewertet. Dieses Angebot verbessert nicht nur die Situation der Daseinsvorsorge für die örtliche Bevölkerung, sondern macht das Bad auch über die Stadtgrenzen von Krefeld hinaus für Besucher attraktiv.

Die Verbindung mehrerer Angebote lässt sich auch privatwirtschaftlich besser betreiben. Um in dem starken Wettbewerb bestehen zu können, sind aber die weiteren Ertragsfelder zwingend erforderlich. So kann die Verbindung Sport mit Gesundheit neue Perspektiven für die Umsetzung der nationalen Präventionsziele durch attraktive Angebotskombinationen im Quartier eröffnen und weitere stabilisierende Umsätze für das Stadtbad generieren (siehe auch Konzept 1). Die Kopplung der Angebote mit dem auf ganzheitliche Medizin orientierten „Haus der Gesundheit“ sowie mit Kultur- und Quartiersangeboten bis zur Gesundheitsbildung und Prävention kann neben einem wirtschaftlichen Betrieb und der deutlich verbesserten Daseinsvorsorge im Quartier wesentliche Impulse für die weitere Entwicklung des ganzen Viertels geben.



6.3 Konzept 3

Kultur- und Gründerzentrum

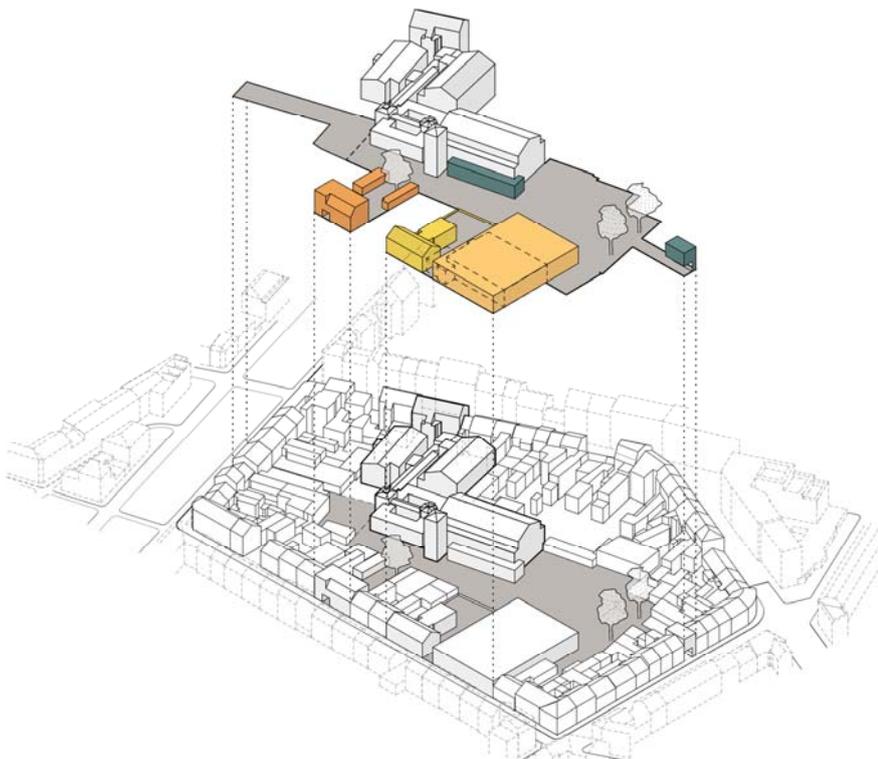
Stadt-Bad-Quartier

Das Konzept 3 sieht eine nutzungs offene, stufenweise Entwicklung des Areals vor, wobei der Badbetrieb komplett entfällt. Der Bestandserhalt durch Umnutzung sieht nur ein geringes zusätzliches Bauvolumen vor.

Herzstück dieses Konzeptes ist der freigeräumte, öffentliche Außenraum als neue Grün-/Wegeverbindung im Quartier. Die Ost-West Beziehung zwischen den Gründerhäusern von der Neusser - zur Gerberstraße überschneidet sich mit einer öffentlichen Nord-Süd Achse, die eine Öffnung zum Südwall und der Altstadt schafft. Hierfür müsste ein nicht kommunales Grundstück (z.B. Südwall 38) im Laufe des Prozesses angeschlossen werden.

Die großräumigen Flächen der ehemaligen Schwimmhallen werden für ein Gründerzentrum, ggf. mit Ausgründungen aus der Uni und für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Auf dem restlichen kommunalen Grundstück befinden sich ein ergänzendes Gründerhaus, Kreativwerkstätten, Proberäume, die bestehende Kita und eine Doppelsporthalle als Ersatzneubau der bestehenden Anlage.

Die Nachfrage in der Gründerszene nach Flächenangeboten im Verbund ist groß und die Einbindung verschiedener lokaler und interessierter Initiativen wäre in diesem Konzept möglich. Die vorwiegend kommunal strukturierte Investitions- und Betreiberstruktur wird von den Fördermöglichkeiten beeinflusst.



Das partizipative Konzept „Entwicklung als Prozess“ ist langwierig und ergebnisoffen, hat allerdings mit dem Stadtbüro in der Neusser Straße und der Aktivierung der alten Werkstatt als Inkubator der Quartiersentwicklung bereits begonnen und bietet der Stadtgesellschaft umfangreiche Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Förderung der Akzeptanz und der Identifikation mit dem Projekt.

Städtebauliche Einbindung

Die Adressbildung des Ensembles erfolgt durch das Eingangsgebäude an der Neusser Straße, das den Hauptzugang für das Gründerzentrum und über die Wandelhalle den Zugang den Kultur- Co-Working und Kreativangeboten bildet. Der Blockinnenbereich wird zum Stadthof mit offenen Zugängen zu allen angrenzenden Straßen und zu angelegerten Grundstücken ausgebaut, um das Stadtbad mit gastronomischen und Quartiersangeboten zu einem wichtigen Treffpunkt im Quartier zu entwickeln. Über den Quartiershof werden Kreativateliers, das Gründerzentrum selbst und weitere Quartiersangebote angebunden. Die Neubauten von Sporthalle und Gründerzentrum sowie die Kita im Bestand schließen den Blockrand und sind über den Quartiershof mit dem Stadtbadensemble verbunden.

Akteure und Nutzer

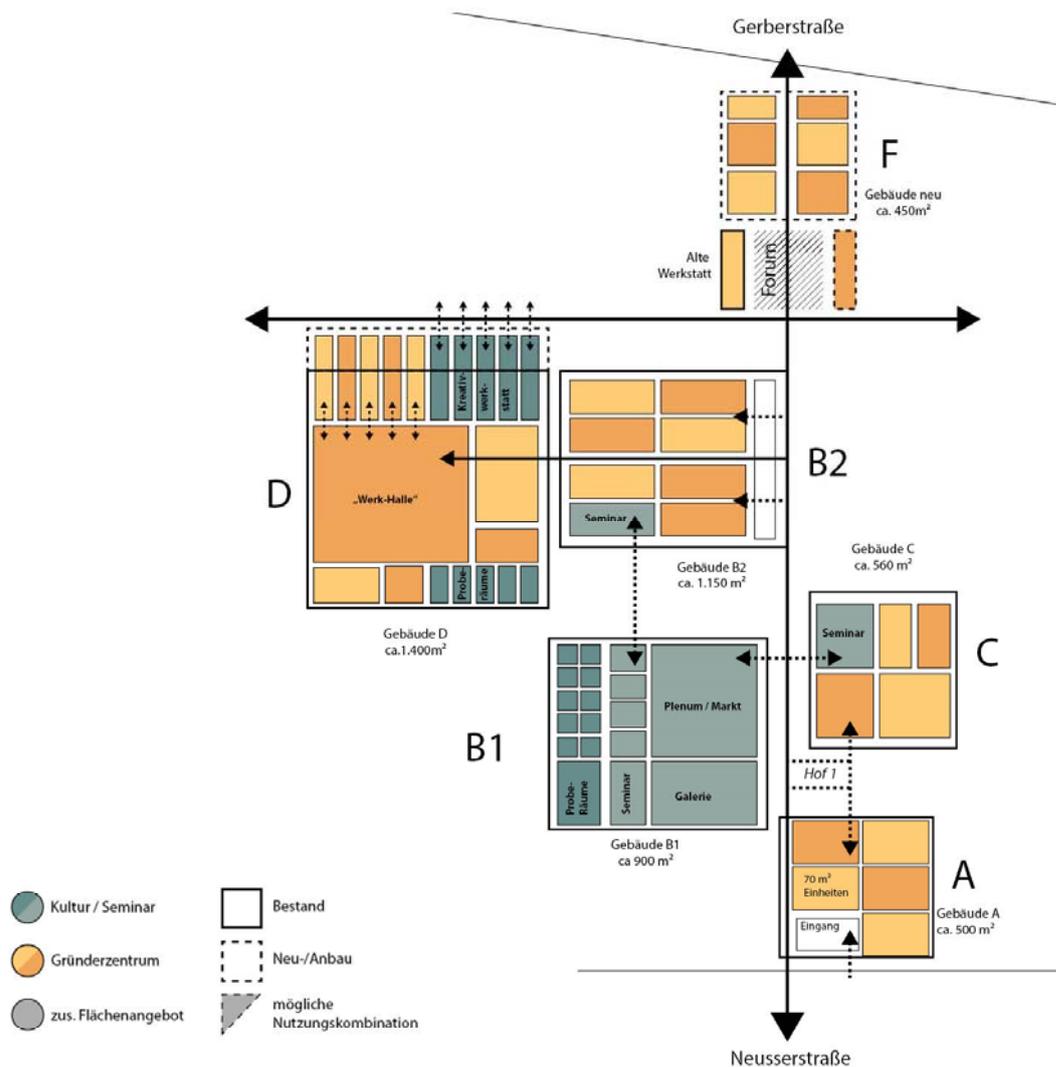
- **Quartiers- und Kulturinitiative:**
Auf private Initiative soll das Stadtbad in einem von der Stadtgesellschaft getragenen Entwicklungsprozess behutsam entwickelt und schrittweise zu einem Zentrum für kulturelle Nutzungen, quartiersbezogene soziale Angebote und einem Forum der Stadtgesellschaft ausgebaut werden.
Die Umgestaltung des Damenbades als multifunktionaler Kurs-, Kultur- und Veranstaltungsort bietet vielfältige Nutzungskombinationen und soll der sinnvollen, integrativen Nutzung des Objektes durch alle Bürger und Initiativen dienen. Die temporäre Nutzung der Erdgeschossseinheit an der Neusser Straße und der ehemaligen Werkstatt als Anlaufpunkt für Bürger/innen soll als Auslöser dieses Entwicklungsprozesses fungieren. Die direkte Erreichbarkeit zwischen Kultur und Gründerzentrum ermöglicht die Festigung von Kooperationen und synergetischen sowie Mehrfachnutzungen von Räumen. Teil dieses Ansatzes ist auch die Einbindung der Quartiersbewohner und die Schaffung gezielter Angebote für die Stadtgesellschaft.
- **Gründerzentrum:**
Das Gründerzentrum soll als kommunales Angebot für Gründer, Start-Ups, Ausgründungen aus der Uni und für kleine Kreativgewerbe geöffnet werden. Eine Mischung aus Co-Working Bereichen im Herrenbad, kleinteiligen Mietflächenangeboten in den ehem. Wannensälen und den Tagungs- und Veranstaltungsbereichen im Damenbad bildet die Grundstruktur zur Ansiedlung verschiedenster Nutzer und fördert die Vernetzung und Kooperation zwischen den Akteuren. Der gegenseitige Austausch und die Zusammenarbeit mit den benachbarten Künstlern und Kulturschaffenden wird als Teil der Geschichte, die das „Stadt-Bad-Quartier“ erzählt gezielt gefördert und weiterentwickelt.

- Kita und Sporthalle:

Die Kita soll im Bestand erhalten bleiben, ggf. durch eine Tageseinrichtung, die auch den Nutzern des Gründerzentrums zur Verfügung steht, ergänzt werden. Die bestehende Sporthalle kann nur noch in begrenztem Umfang weiter betrieben werden. Um Flächen – auch im geschützten Außenbereich zu schaffen, soll die entkernte und geöffnete Halle für eine Übergangszeit während der Konzept- und Programmphase in das Freiraumkonzept integriert und durch die beteiligten Initiativen bespielt werden. Nach Errichtung des Ersatzneubaus einer Doppelsporthalle ist die Übernahme in kommunalen Betrieb vorgesehen.

Organisation/Nutzungsbereiche

Die Haupteinschließung des Ensembles erfolgt über die Wandelhalle als Achse zwischen dem Eingangsgebäude an der Neusser Straße über den offenen Quartiershof bis zu den integrierten Bauten an der Gerberstraße. Alle Funktionen des Ensembles sind in Nord-Süd-Richtung über den Quartiershof, in Ost-West-Richtung über die Wandelhalle erschlossen und vernetzt. Es werden keine Nutzungstrennungen vorgesehen, denn das gesamte Ensemble soll sich als Einheit organisch entwickeln.



Brandschutz und Rettungswege

Die Bildung von Brandabschnitten folgt im Bestand der Gebäude- und Nutzungsstruktur durch Ertüchtigung von Bestandswänden. Die Neubauten entlang der Gerberstraße und die Sporthalle sind als eigenständige Brandabschnitte definiert.

Durch Ergänzung der Bestandserschließungen durch 2 weitere Treppenträume am Herrenbad und Öffnung von ebenerdigen Zugängen werden durchgängig die 2. Rettungswege in allen Gebäudeteilen gesichert. Ein geschlossener Hof an der Neusser Straße wird nicht als 2. Rettungsweg benötigt.

An der Gerberstraße und der Neusserstraße sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund vorhanden. Im Blockinnenbereich sind Feuerwehraufstellflächen in ausreichender Anzahl mit Zufahrt von der Lewerentzstraße und von der Gerberstraße vorgesehen. Alternativ kann die Erreichbarkeit der Gebäude von Norden über die Grundstückszufahrt Südwall 38 über dingliche Sicherung hergestellt werden. Bei der bestehenden Kita wurde von einem genehmigten Zustand ausgegangen.

Flächenberechnung/-bedarf

Für die Nutzungseinheiten in Konzept 1 stehen folgende Nutzflächen im Bestand und in neu errichteten Gebäuden zur Verfügung:

	BGF m ²	NUF m ²
Gründerzentrum	3437,00	2643,85
04 Einheiten 20 m ² - 70m ²		
06 Einheiten 70 m ² - 100m ²		
04 Einheiten 100 m ² - 140m ²		
+ Werkhalle / kleine Arbeitsflächen		
Kultur	1424,00	1095,38
Plenum		
Seminarräume		
Flächen für Probenräume		
Summe KiTa Bestand	520,00	400,00
ca. 80 Plätze		
Summe Sport	1755,00	1350,00
Doppelsporthalle 22m x 44m		
+ Umkleiden, Nebenflächen etc.		
Summe Gesamt	7.136,00	5.489,23

Hiermit wird folgender Nutzungs- bzw. Flächenbedarf gedeckt:

- KiTa Bestand ca. 80 Plätze auf ca. 400 m²
- Sportangebot – flexible ca. 9.500 Hallenstunden (Bestand ca. 4.000)
- Kultur, Seminar- und Tagungsangebote, Proberäume auf ca. 1.100 m²
- Flächen für Gründer ca. 2.650.m² bis zu 48 Einheiten

Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit Konzept 3:

Kultur- und Gründerzentrum, Stadt-Bad-Quartier

KG	Kostengruppe	Kosten € -netto	Kosten € -brutto
100	Grundstück	0	0
200	Herrichten und Erschließen	724.415	862.054
300	Bauwerk-Baukonstruktion	8.552.058	10.176.949
400	Bauwerk-Technische Anlagen	5.210.480	6.200.471
500	Freianlagen	831.250	989.188
600	Ausstattung	0	0
700	Baunebenkosten	3.523.187	4.192.592
900	Marketing / pre opening	1.130.483	1.345.275
Summe Konzept 03		19.971.873	23.766.529

Baukosten und Wirtschaftlichkeit nach Nutzungseinheiten:

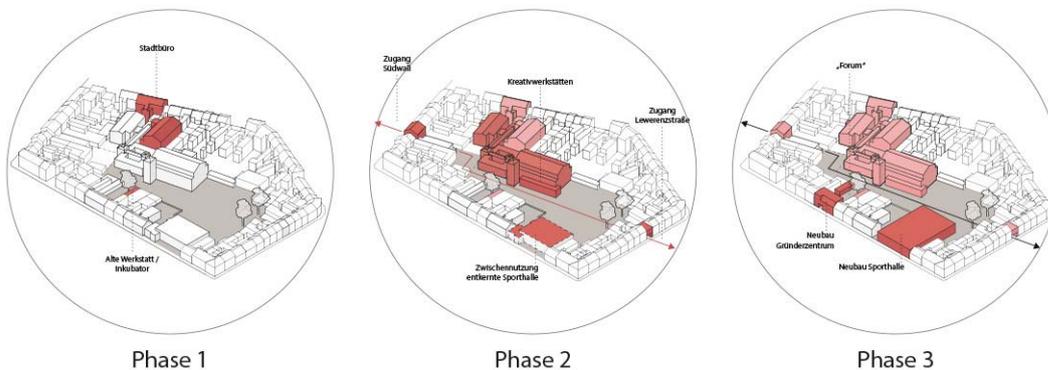
Gründer	14.274.626
Kapitalbedarf nach Förderung	3.640.030
Kostenmiete	-109.201
Sport	5.983.253
Kapitalbedarf nach Förderung	1.525.730
Kostenmiete	-45.772
Kultur / Quartier	3.508.649
Kapitalbedarf nach Förderung	894.706
Kostenmiete	-26.841

Entwicklung in Phasen

Zur Einleitung eines quartiersbezogenen Diskussions- und Entwicklungsprozesses sollen das Eingangsgebäude, das Damenbad mit Wandelhalle und die Tischlerwerkstatt provisorisch aktiviert werden, um erste Interimsnutzungen ab 2020 zu ermöglichen. Erste Schritte sind mit Eröffnung des Stadtbüros an der Neusser Straße und dem Beginn der Arbeiten an der Tischlerei bereits erfolgt. Diese Aktivierung rückt das Stadtbad und sein Potential für die Stadt wieder in den Fokus der Öffentlichkeit.

Bis 2024 sollen erste Flächen für Gründer im Stadtbadkomplex, die Kreativwerkstätten und Proberäume in den Sockelgeschossen sowie die entkernte Sporthalle am Quartierspark „in progress“ - der durch bürgerliche Initiative langsam wachsenden Freifläche im Block an der geöffneten Wegeverbindung Bahnhof <> Südwall in Nutzung genommen und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

In einem dritten Schritt wird die neue Sporthalle an der Gerberstraße errichtet und abhängig von Art und Umfang der Nachfrage weitere Flächen für Gründer erschlossen.



Vision

Die Funktion und Bedeutung, die das Stadtbad über ein Jahrhundert für die Stadt und ihre Bewohner hatte, wird durch das Kultur- und Gründerzentrum auf neue Weise und mit neuen Schwerpunkten als Angebot für die Stadtgesellschaft und Entwicklungsimpuls für das Quartier wiederbelebt. Durch die Durchmischung der Nutzungen, die Schaffung neuer Jobs in den angesiedelten jungen Unternehmen und den Austausch im Quartier werden Strukturen aufgebrochen und das Quartier für eine positive wirtschaftliche und sozio-kulturelle Entwicklung gestärkt.

Mit den Angeboten und neuen Potentialen wird ein Impuls für die Quartiersentwicklung gegeben und auf eine breite bürgerliche Basis gestellt.

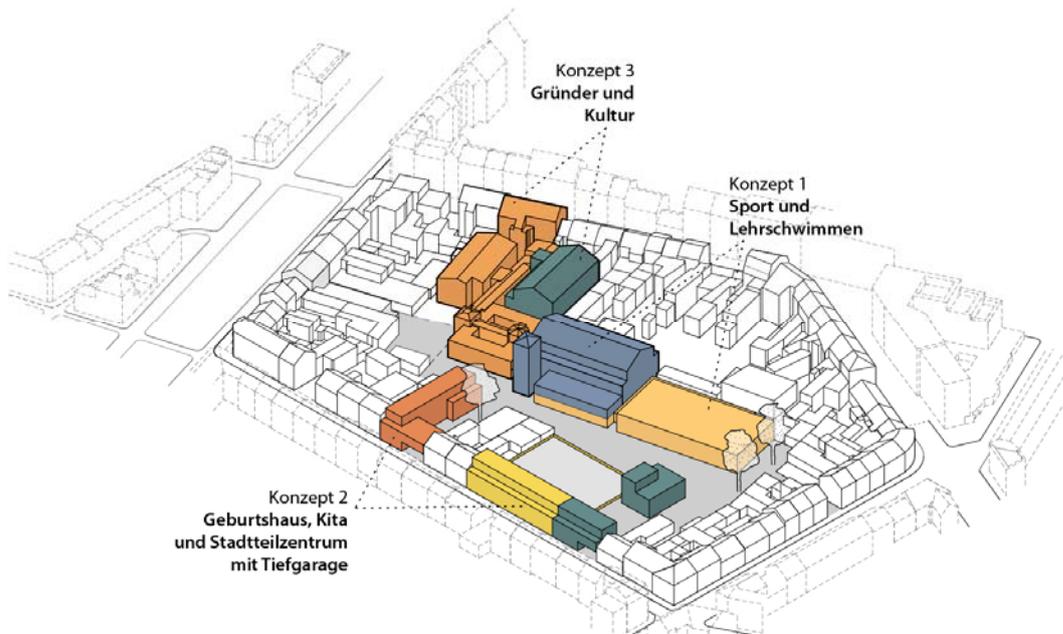


6.4 Entwicklungsbaukasten

Die Flächenangebote der verschiedenen Gebäude des Stadtbades sowie möglicher Ergänzungsbauten und die aus dem Bedarf der Stadtgesellschaft entwickelten Nutzungsszenarien sind in vielfältigen Kombinationen umsetzbar. Die dargestellten Konzepte stellen beispielhaft sinnvolle Nutzungsszenarien dar, die mit dieser Studie städtebaulich, konzeptionell und wirtschaftlich bewertet werden. In den verschiedenen Diskussionsphasen der Studie haben sich bereits weitere Ansätze für Kooperationen, Synergien und gemeinschaftliche Nutzungen ergeben, die durch die dargestellte Systematik aufgenommen und neu geordnet werden können.

Beispielhaft wird hier eine variierte Kombination der Bereiche Gründerzentrum / Kultur (Konzept 3) mit dem Haus der Gesundheit (Geburtshaus), Kita und Stadtteilzentrum (Konzept 2) sowie Sporthalle mit Lehrschwimmen (Konzept 1) dargestellt, die alle genannten Bedarfe in kleinerem Umfang als in den Einzelkonzepten decken und so zur Entwicklung eines sehr vielfältigen Quartiers beitragen könnte.

Der Entwicklungsbaukasten lässt sich flexibel auf die Bedürfnisse des Quartiers und der Stadtgesellschaft anpassen – auch eine iterative Entwicklung und Anpassung der Nutzungen im Rahmen eines gesellschaftlichen Diskussionsprozesses ist in Ansätzen denkbar. Es wird jedoch empfohlen, konkrete Nutzungen, wie z.B. die kulturelle Interimsnutzung und / oder das Geburtshauskonzept als Initiativprojekte mit Ausstrahlung auf weitere Nutzungen schnell und für jeden sichtbar auf dem Gelände zu etablieren.



7. Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit

Die Kostenkalkulation der einzelnen Konzepte basiert auf einer differenzierten, bauteilbasierten Ermittlung der Kosten auf Grundlage der DIN 276 für die Gebäude und technischen Anlagen. Hierbei wurde weiterhin zwischen Badnutzungen mit Ihren speziellen Anforderungen an Bauausführung und Gebäudetechnik, Baumaßnahmen an der denkmalgeschützten Substanz und ergänzenden Neubauten unterschieden. Die ermittelten Gesamtkosten wurden über Benchmarks und Vergleichsprojekte gegengeprüft. Die Kosten wurden differenziert für die unterschiedlichen Nutzungseinheiten als Grundlage der Berechnung der nutzungsspezifischen Wirtschaftlichkeit ausgewiesen. Die Berechnungen sind in Anlage 3 beigefügt.

Zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wurden die jeweiligen Gebäudekomplexe nutzungsspezifisch getrennt betrachtet und ausgewiesen. Die Differenzierung erfolgte für folgende Bereiche:

- Badnutzung (Konzept 1 und 2) - Betriebswirtschaftliche Gesamtbetrachtung ohne Refinanzierung der Investitionskosten
- Kommunale und öffentlich geförderte Nutzungen – Ermittlung einer relativen Kostenmiete unter Einbeziehung von Sanierungsförderungen (KfW etc.) und der Städtebauförderung.
- Privatwirtschaftliche Nutzungen – Ermittlung der realen Kostenmiete.

Betriebswirtschaftliche Gesamtbetrachtung der Nutzung als Bad

Der folgenden Betrachtung liegen die detaillierte Aufschlüsselung der Betriebskosten aus Vergleichsprojekten in Bezug auf die Bereiche Personal, Energie und Verbrauch, Wartung und Unterhalt sowie Verwaltung und Marketing zugrunde. Die Wirtschaftlichkeit wurde auf der Basis der in den Konzepten 1 und 2 dargestellten konkreten Betriebszenarien ermittelt, die sich aus den prognostizierten Besucherzahlen und den daraus resultierenden variablen und statischen Betriebskosten ergeben.

Anmerkung:

Die nachfolgende Berechnung gilt für das dritte Betriebsjahr nach Eröffnung. Pre-Opening und Anfahrverluste sind in den Investitionskosten berücksichtigt.

	Konzept 1	Konzept 2
Einnahmen	in €	in €
Zahlende Badegäste inkl. Gastro und Shop	303.990	933.682
Sauna		281.688
Fitness		402.500
Schulen	90.000	90.000
Gesamt	393.990	1.707.870

Kosten		
Personal	421.300	908.300
Energie & Wasser	251.500	419.000
Unterhalt	50.000	75.000
Diverses (Versicherung, Marketing usw.)	135.500	551.500
Total Kosten	858.300	1.953.800
Defizit	464.310	245.930

Jahresbesucher Hallenbad ohne Schulen	70.000	110.000
Jahresbesucher Sauna	-	25.000
Jahresbesucher Fitness (500 Jahresabos)	-	25.000

Arbeitsplätze	10,4	22,6
---------------	------	------

Wirtschaftlichkeit der Varianten – Miet- und Nutzflächen

Die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Nutzungen und Varianten (ohne Badnutzung) lässt sich am eindeutigsten über eine hypothetische bzw. reale Kostenmiete bezogen auf die zur Verfügung stehende Nutzfläche darstellen. Zur Vereinheitlichung und Vereinfachung wurden hierfür folgende Grundannahmen getroffen:

- Investitionskosten EUR brutto aus Kostenschätzung nach DIN 276
> Bezugswert/Benchmark Investition: EUR/m² BGF brutto
- Förderung kommunal – Städtebauförderung etc. - nur für kommunalen Träger
- Förderung sonstige – Förderung für energetische Maßnahmen, Herstellung der Barrierefreiheit, Denkmalschutz etc. – für alle Träger
- Kapitalbedarf - Investition abzüglich Fördermittel in EUR brutto
- Kostenmiete – Kapitalbedarf x Zinsfuß (Verzinsung incl. Betrieb ohne AfA)
> Zinsfuß öffentliche Investition 3% p.a. (33 –fach)
> Zinsfuß private Investition 4% p.a. (20 –fach)
> Bezugswert/Benchmark Kostenmiete: EUR/m² NUF brutto
- Zielmiete
> kommunal - angestrebte (subventionierte) Miete z.B. für Gründer
> privat - nutzungsspezifische Marktmiete

Fördermöglichkeiten

In den Abstimmungen zur Konzeptfindung des Stadtbadentwicklung wurden verschiedene Szenarien diskutiert und weiterentwickelt, deren Wirtschaftlichkeit stark von möglichen Förderszenarien abhängig ist. So stehen sowohl Fördermöglichkeiten ausschließlich für die Kommune und deren Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und Daseinsvorsorge zur Verfügung, als auch allgemeine Fördermöglichkeiten aus Mitteln der KfW, BaFa sowie nationalen und Europäischen Programmen für Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Umfeldverbesserung sowie Programme der Denkmalpflege, die hier zusammenfassend erläutert werden.

- Förderungen für die Kommune / kommunale Unternehmen

Die Maßnahmen der verschiedenen dargestellten Konzepte sind in mehreren Programmen der Städtebauförderung förderfähig, wenn die Investition und z.T. Trägerschaft des Betriebs kommunal erfolgen. Die sind insbesondere die Programme

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Investitionspakt „soziale Integration im Quartier“
- Programme soziale Stadt, Stadtumbau und Zukunft Stadtgrün
- Ggf. Investition in Bad und Sport über „Gute Schule 2020“ mhkgb/NRW

Eine Förderung von ergänzenden Maßnahmen, wie z.B. Bau der Tiefgarage zum Erreichen eines umsetzungsfähigen Gesamtnutzungskonzeptes „Sport- und Gesundheitsbad im Stadtbad“ wie in Konzept 2 vorgesehen, ist nur unter bestimmten Bedingungen umsetzbar. Dies sollte im Zuge weiterer Planungen untersucht werden.

Weiterhin sind kommunal initiierte Untersuchungen und die Umsetzung von Nahwärme- und energetischen Quartierskonzepten über die KfW gesondert förderbar. Die Kombination aus Stadtbad, Denkmalpflege und diversen ergänzenden Nutzungen bis hin zur Nahenergieversorgung des gesamten Quartiers in einem Arealnetz bieten hier umfangreiche Optimierungsmöglichkeiten der energetischen Versorgung. Des Weiteren stehen für Kommunen Fördermöglichkeiten aus den Programmen „Stadt ohne Barrieren“, „Energieeffiziente Versorgung“ und „Smart Cities“ zur Verfügung.

- Allgemeine Förderinstrumente für Sanierung, Energie und Umfeldverbesserung

Sowohl Kommunen als auch private und gewerbliche Investoren können auf eine breite Palette an Landes-, Bundes- und EU-Förderungen zurückgreifen, die sich insbesondere auf energetische Sanierungen und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen auch und gerade im Denkmalsbereich beziehen. Insbesondere die Angebote der KfW und der Länder bieten ein breites Spektrum an Möglichkeiten:

- Effizienzberatung Mittelstand - Zuschuss
- Energieeffizient Sanieren und Bauen – Kredit / Zuschuss
- Barrierereduzierung – Zuschuss
- CO2 – Sanierung Denkmal – Kredit / Zuschuss
- Umweltprogramm / erneuerbare Energien Programm

8. Fazit

Bauwerk – Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme des Gebäudekomplexes Stadtbad Krefeld mit Untersuchung und Bewertung der Bausubstanz und der Potenziale von Stadtbad und umliegendem Quartier zeigt, dass der Komplex als wichtiger Baustein der Stadt- und Quartiersentwicklung eine ausreichend stabile und entwicklungsfähige Grundlage darstellt.

- Die Bausubstanz ist stabil, weist aber an vielen Stellen erhebliche Schäden durch Leerstand, Wassereintritt und Vandalismus auf, die einen umfassenden Abschluss der bereits begonnenen Sicherungsmaßnahmen dringend erfordern.
- Die Gebäudestruktur stellt in den Bereichen Umnutzung und Brandschutz erhöhte Anforderungen an die Planung und Umsetzung von Konzepten, das vielfältige Flächenangebot lässt sich aber flexibel auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse anpassen.
- Die Anforderungen des Denkmalschutzes können größtenteils umgesetzt werden, ohne allzu große Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Eine individuelle Abstimmung mit der Denkmalpflege wird für alle weiteren Schritte der Konzeptplanung empfohlen.
- Altlasten und Bauschäden wurden in einem für das Alter der Gebäude und die Leerstandszeit üblichen Umfang festgestellt. Sie stellen kein grundsätzliches Hindernis für die weitere Planung und Ausführung dar.



Marktanalyse

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im Bädersektor kommt zu dem Ergebnis, dass eine monofunktionale Badnutzung im Wettbewerbsumfeld nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre. Immerhin der Bereich Sport- und Gesundheitsbad böte die Möglichkeit für eine Nischennutzung, die aber ohne weitere Nutzungskombinationen ebenfalls nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre. Es besteht andererseits ein großes Defizit an Angeboten der Daseinsvorsorge im Sport-, Jugend- und Bäderbereich, das durch weitere innerstädtische Angebote gedeckt werden sollte. Insofern wurde von einer rein wirtschaftlichen Betrachtung bzw. von der reinen Verwertbarkeit der Liegenschaft Abstand genommen.

Die folgende Analyse der Bedarfssituation hat Flächenanforderungen insbesondere in den Bereichen Kita, Sport, Sauna und Bad, Gesundheitsdienstleistungen, kulturelle und gastronomische Angebote, Quartiersnutzungen und Gründerförderung identifiziert, die der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wurden.

Städtebauliche Analyse

Die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Struktur des umgebenden Quartiers stellen sowohl Chance als auch Herausforderung für das Stadtbad und seine Entwicklung dar. So bietet der Komplex die Chance, an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof als Impulsgeber die weitere Entwicklung von Quartier und Stadtteil positiv zu beeinflussen, muss aber auf strukturelle Defizite der Stadt- und Bevölkerungsstruktur reagieren.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und die Möglichkeiten der Öffnung der bestehenden Blockstruktur bieten ein hohes Potenzial für die Aufwertung des gesamten Areals, die mit diversen Projekten und Initiativen bereits initiiert wurde. Das große Interesse und Engagement von Initiativen der Stadtgesellschaft wird als wichtiger Impulsgeber für das Stadtbad und als Chance für eine integrative Entwicklung des gesamten Quartiers betrachtet. Die Einbindung aller Gruppierungen der Stadtgesellschaft hatte großen Einfluss auf die Ausrichtung und Konkretisierung der Nutzungsszenarien.

Bauliche Nutzungsvarianten

In einem iterativen Konzeptfindungsprozess wurden aus den Ergebnissen der vorgeschalteten Analysen unterschiedliche Nutzungsszenarien für das Stadtbadareal entwickelt, zur Diskussion gestellt und mehrfach verfeinert, bis drei Varianten konkretisiert und weiter untersucht werden konnten.

Die folgenden Nutzungsvarianten sind wie Entwicklungsbausteine aufgebaut, um der weiteren Diskussion und Verfeinerung der vorgestellten Konzepte eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Zugleich wurden die erstellten Konzepte funktional und baulich klar voneinander abgegrenzt, um eine eindeutige Ausrichtung und Positionierung der Konzepte und deren Trägerschaft zu erreichen

- **Konzept 1 Stadtbad und Gesundheit:**
Die Badnutzung wird im Gebäude des ehem. Herrenbades auf das Daseinsvorsorgeangebot Schul-, Sport- und Vereinsschwimmen konzentriert und mit einer neu errichteten Sporthalle effektiv gemeinsam betrieben. Ergänzt wird der Komplex durch ein Kultur- und Gründerzentrum, das die effektive, gemeinsame Nutzung der Gebäude ermöglicht.
- **Konzept 2 Sport- und Gesundheitsbad mit Haus der Gesundheit:**
Durch ein umfassendes Angebot für Sport, Gesundheit, Sauna, Well- und Fitness im erweiterten Kernkomplex des alten Stadtbades wird ein regional attraktives Bad geschaffen, das durch Kombination mit einem Haus der Gesundheit mit ganzheitlichem und präventivem Schwerpunkt Synergien der Angebote und Räumlichkeiten nutzen kann und einen wesentlichen Impuls für die Entwicklung von Quartier und Stadt gibt.
- **Konzept 3 Quartiers-, Kultur- und Gründerzentrum:**
Die Umnutzung der bestehenden Gebäude in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess mit geringen Arrondierungen stellt die Möglichkeit dar, das Gelände bedarfsgerecht und behutsam unter Einbeziehung der Initiativen und der Stadtgesellschaft zu entwickeln. Die Ausstrahlung der kulturellen und ökonomischen Angebote wird die Entwicklungsdynamik des Stadtteils positiv beeinflussen.

Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeit

Die Investitionskosten und die Wirtschaftlichkeit der Konzepte differieren stark. Generell ist festzustellen, dass eine Wiederaufnahme der Nutzung als Bad mit Angeboten der Daseinsvorsorge grundsätzlich einen Deckungsbeitrag der Stadt für den Betrieb erfordern wird und dass eine Neuausrichtung der Nutzung der denkmalgeschützten Substanz nur unter Nutzung von Städtebaufördermitteln für die Kommune tragbar sein wird.

- Bei Konzept 1 kann bei Investitionen von ca. 29,3 Mio. EUR in kommunaler Trägerschaft durch Nutzung von Fördermitteln in den Bereichen des Gründerzentrums die Deckung der Kostenmiete ggf. erreicht werden. Bad, Sporthalle und Kita sollten als Angebote der Daseinsvorsorge über das Investitionsbudget der Stadt abgewickelt werden. Der Betrieb des Stadtbades in kommunaler oder privater Regie erfordert einen Deckungsbeitrag von ca. 575 TEUR p.a.
- Konzept 2 kann mit Investitionen von ca. 42,0 Mio. EUR in einen kommunalen Teil für Kita und Sport- und Gesundheitsbad und einen privatwirtschaftlichen Teil für das Haus der Gesundheit getrennt werden. Einem Deckungsbeitrag in Höhe von ca. 415 TEUR p.a. für das Bad, das in privater Trägerschaft in Pacht betrieben werden sollte, stehen mögliche Erträge aus der Tiefgarage und den privatwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber.
- Das Kultur-, Quartiers- und Gründerzentrum – Konzept 3 - mit einem Investitionsvolumen von ca. 23,8 Mio. EUR kann durch Nutzung der bestehenden Förderinstrumente in den vermieteten Bereichen voraussichtlich Kostendeckung erreichen, die Angebote der Daseinsvorsorge könnten in diesem Konzept getrennt über das Investitionsbudget der Stadt abgewickelt werden.

Beteiligte Firmen

dwif-Consulting
Sonnenstraße 27, 80331 München
www.dwif.de

KOLB RIPKE Gesellschaft von Architekten
Erkelenzdamm 59/61, 10999 Berlin
www.kolbripke.de

Prokosch + Partner Architekten mbB
Arrenberg'sche Höfe 4, 42117 Wuppertal
www.prokosch.net

Kannewischer Ingenieurbüro AG
Gewerbestrasse 5, 6330 Cham, Schweiz
www.kannewischer.ch

© 2019 by KOLB RIPKE Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
www.kolbripke.de

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung und Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Rechteinhabers. Unerlaubtes Vervielfältigen und Bearbeiten der bereitgestellten Informationen ist nicht gestattet und strafbar. Alle Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.