

Bad Nauheim, 28. Januar 2007

## Infobrief Sprudelhof Bad Nauheim

Sehr geehrte Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,  
Sehr geehrte Mitglieder des Magistrats,

In den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses am Dienstag, 23. Januar, sowie der Stadtverordnetenversammlung am Donnerstag, 25. Januar 2007, wurde von unterschiedlichen Mitgliedern der Gremien der schlechte Informationsstand der Parlamentarier zur Umnutzung des Sprudelhofs bemängelt.

Wir wollen dies weder bewerten noch kommentieren.

Als Gruppierung, die sich seit mehr als einem Jahr intensiv mit der Thematik befasst, bieten wir Ihnen aber unsere Unterstützung an. Wir erlauben uns, Ihnen beigefügt kurz gefasst wesentliche Daten und Fakten zum Sprudelhof zu übersenden.

Des Weiteren bekräftigen wir unser Angebot, Ihnen, Ihren Fraktionen und Ihren parlamentarischen Gremien unser Konzept zu erläutern, unsere Vorstellungen mit Ihnen zu diskutieren und uns gemeinsam mit Ihnen am öffentlichen Meinungsbildungsprozess zu diesem Thema zu beteiligen.

Ziel ist ein möglichst breiter Konsens darüber, wie die Jugendstilanlage künftig genutzt werden soll. Die Koordinierungsgruppe repräsentiert fünf Bad Nauheimer Vereine und Organisationen, zusammen rund 700 Mitglieder aus der Bürgerschaft.

Mit freundlichen Grüßen  
Koordinierungsgruppe Sprudelhof Bad Nauheim

Stefan Wendt  
Theater Alte Feuerwache  
1. Vorsitzender

Dr. Michael Becker  
Verein Bad Nauheimer Museen  
Stellvertretender Vorsitzender

Metta Tiemon  
Jugendstilverein Bad Nauheim  
1. Vorsitzende

Gustav Jung  
Lokale Agenda 21  
Arbeitskreissprecher

Robert Garmeister  
Freunde des TAF  
1. Vorsitzender

**Theater Alte Feuerwache e.V.**  
Stefan Wendt  
1. Vorsitzender  
Am Hempler 3  
61231 Bad Nauheim

**Verein Bad Nauheimer Museen e.V.**  
Armin Häfner  
1. Vorsitzender  
Gustav-Kayser-Str. 30  
61231 Bad Nauheim

**Jugendstilverein Bad Nauheim e.V.**  
Metta Tiemon  
1. Vorsitzende  
Söderweg 25  
61231 Bad Nauheim

**Lokale Agenda 21**  
Gustav Jung  
Arbeitskreis-Sprecher  
Kurstraße 1  
61231 Bad Nauheim

**Freunde des TAF e.V.**  
Robert Garmeister  
1. Vorsitzender  
Rödger Hauptstraße 14b  
61231 Bad Nauheim

## Fakten und Daten zum Sprudelhof

Der Sprudelhof ist ein Kulturdenkmal von europäischem Rang. Er ist einzigartig: Nirgendwo sonst gibt es eine vergleichbare Jugendstilanlage. Zugleich ist er – auch wegen seiner zentralen Lage – ein Identität stiftendes Wahrzeichen der Stadt.

Wegen seiner Bedeutung sowohl für die Kunstgeschichte als auch für die Stadt **ist es erforderlich, dass der Sprudelhof dauerhaft in öffentlicher Hand bleibt**. Dies schließt aus, ihn ganz oder teilweise einem Privatinvestor als Eigentum oder als eigentumsähnlichen Besitz (Erbpacht) zu überlassen.

Eine Stiftung ist eine hervorragende Möglichkeit, alte Denkmäler sorgsam zu erhalten und gleichzeitig behutsam zu bewirtschaften. Ein gutes Beispiel ist das ehemalige Zisterzienserkloster Eberbach. Es befindet sich seit 1998 im Eigentum einer unter Beteiligung des Landes gegründeten gemeinnützigen Stiftung öffentlichen Rechts, der „**Stiftung Kloster Eberbach**“. Ihr Ziel der nachhaltigen Sichtung und Nutzung des Gebäudes erreicht die Stiftung durch Aktivitäten in fünf Bereichen:

- Erhaltung und Entwicklung der historischen Bausubstanz
- Kulturpflege
- Öffnung der Anlage für die Allgemeinheit
- Repräsentation der Hessischen Landesregierung
- Nutzung der Anlage durch Dritte

Im Jahr 2002 wurde ein Zielsystem zur „nachhaltigen Sichtung und Nutzung des Kulturdenkmals Kloster Eberbach“ erarbeitet. Die Kosten zur Sanierung der Anlage schätzt das Land auf 61,5 Millionen Euro.

Wir stellen fest, dass es **große Übereinstimmungen** gibt zwischen diesem Zielsystem und den Überlegungen, die wir in unserem zweiteiligen „Konzept zur Neunutzung des Sprudelhofs Bad Nauheim“ erarbeitet und im April und Juni 2006 der Öffentlichkeit vorgestellt haben.

Einzelheiten zum Zielsystem Kloster Eberbach sowie zum Konzept Sprudelhof (falls Sie es nicht bereits als Ausdruck haben) können Sie im Internet nachlesen: unter [www.klostereberbach.de](http://www.klostereberbach.de) sowie unter [www.sprudelhofkonzept.de](http://www.sprudelhofkonzept.de).

Eigene positive Erfahrungen mit der Stiftung Kloster Eberbach haben Landespolitiker, darunter Herrn Staatssekretär Dr. Walter Arnold, bewogen, nach der Bürgerversammlung vom 20. Oktober unseren Vorschlag aufzugreifen, den Sprudelhof in die Hand einer Stiftung zu geben. Eine wirtschaftliche Nutzung ist damit nicht ausgeschlossen, im Gegenteil. Deshalb lässt sich auch der notwendige Neubau einer Therme nördlich des Areals problemlos mit dem Konzept einer „**Stiftung Sprudelhof Bad Nauheim**“ verbinden.

Unsere Vorstellungen sehen sogar ausdrücklich die Verpflichtung des Thermenbetreibers vor, mindestens zwei Badehäuser in seinen Thermenbetrieb einzubeziehen und damit wenigstens einen Teil des Sprudelhofs wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Nach den Bedürfnissen des Thermenbetreibers würde in diesem Fall die Stiftung die fraglichen Badehäuser umbauen und ihm anschließend verpachten. **Damit wäre das Problem gelöst, dass niemand in fremdes Eigentum investiert.**

Insgesamt umfasst der Sprudelhof nach aktuellen Informationen etwa **35.000 Quadratmeter Nutzfläche**. Der weitaus größte Teil befindet sich abseits der bekannten Schmuckhöfe und Wartehallen in Fluren, zumeist zweckentfremdeten Badezellen, den hinteren Querbauten, Wirtschaftsräumen und Obergeschossen, die der Öffentlichkeit in der Regel nicht zugänglich sind.

Trotz des allgemein erheblichen Renovierungs- und Sanierungsbedarfs ist die Bausubstanz grundsätzlich wohl weitgehend in Ordnung. Dies gilt auch für die Dächer. Einst für den Badebetrieb benötigte, großflächige technische Anlagen in mehreren Wirtschaftshöfen sind funktionslos und können entsorgt werden.

Die größten Probleme stellen das **veraltete Heizungssystem** und die **fehlende Wärmedämmung** dar. **Beides zusammen macht eine wirtschaftliche Nutzung des Sprudelhofs derzeit unmöglich**. Die Betriebskosten in Höhe von 1,8 Millionen Euro pro Jahr sind im Wesentlichen Energiekosten.

Zusätzlich rosten die 100 Jahre alten Boiler, Kessel und Rohre in den weiträumigen Kellern seit dem Hochwasser von 1981 und sind deshalb völlig marode. **Die Sanierung der Heizung des gesamten Areals sowie die Wärmedämmung in den einzelnen Gebäuden sind deshalb vordringliche Aufgaben.**

Vorschläge, **moderne Formen der Energiegewinnung** (Geothermie etc.) im Sprudelhof zu nutzen, liegen vor. Eine Expertise geht davon aus, dass sich beispielsweise durch die Nutzung der Sprudelwasserwärme für Heizzwecke die Betriebskosten jährlich um 500.000 Euro senken ließen. (Zurzeit muss das Wasser vor Einleitung in die Usa abkühlen, um den Fischbestand nicht zu gefährden.) Parallel dazu könnte durch eine Neufassung der Quelle das Problem der kostspieligen Entarsenierung entschärft werden.

Für die **Ausformung einer Stiftung** gibt es die unterschiedlichsten Modelle. So kann eine Stiftung für den Betrieb eines Wirtschaftsbetriebs eigene Gesellschaften gründen. Ebenso gibt es für eine Stiftung **mehrere Finanzierungsmodelle.**

Grundsätzlich darf eine Stiftung nur den Ertrag ihres Kapitals verbrauchen. Im Sprudelhof mit einem offiziell anerkannten Sanierungsstau von 30 Millionen Euro müsste selbst bei einer langfristig angelegten Sanierungsphase das Stiftungskapital von vornherein bei mindestens 60 Millionen Euro liegen. Für die dringende Sanierung der Heizung (mit einem geschätzten Investitionsbedarf von 8 bis 10 Millionen Euro) müsste dann ein Kredit aufgenommen werden, den die Stiftung aus ihrem Erlös bedienen würde.

Staatssekretär Dr. Arnold hat eine **Variante** ins Gespräch gebracht, die der vielfältigen Problematik des Sprudelhofs eventuell besser gerecht würde. Danach würde die Stiftung zunächst mit geringem Kapital ausgestattet (etwa 10 Millionen Euro).

Der Landeszuschuss (ca. 30 Millionen Euro) würde in zehn Jahresraten als Zuschuss zur Sanierung gezahlt und könnte mithin sofort verbraucht werden. Aus Mieten und sonstigen Einnahmen (Zustiftungen etc.) könnte die Stiftung ihr Kapital zwischenzeitlich aufstocken und nach Wegfall des Landeszuschusses den Unterhalt der Anlage eigenverantwortlich übernehmen. – Sicher gibt es weitere Variationsmöglichkeiten. Dies macht es umso dringlicher, dass alle Beteiligten offen und fundiert sich mit diesem Thema auseinandersetzen.

An einer **Stiftung Sprudelhof Bad Nauheim** sollte das Land zumindest durch Personen zwingend beteiligt werden. Dafür sprechen ganz praktische Erwägungen:

- Die Sanierung und Renovierung der Jugendstilanlage wird einen dauernden Dialog mit der
- Landesbehörde Denkmalschutz erfordern.
- Das Land hat die Anlage Jahrzehnte lang so stark vernachlässigt, dass man es jetzt nicht ohne Weiteres aus der Verantwortung entlassen kann.
- Die bisher bekannte einmalige Zuschusssumme (ca. 30 Millionen Euro) ist angesichts der Vorgeschichte nicht akzeptabel.

Insbesondere Letzteres gebietet es, in der Stadt einen **Konsens** herbeizuführen, um die Bad Nauheimer Verhandlungsposition gegenüber dem Land zu stärken. Unabhängig davon hat Staatssekretär Dr. Arnold mehrfach – öffentlich und nichtöffentlich – eben diesen Konsens eingefordert. Seine Idee eines Runden Tisches unter Beteiligung der Fraktionen sowie der Koordinierungsgruppe wurde zu unserem Bedauern bisher nicht umgesetzt.

Dabei wird außer Acht gelassen, dass ein **Eigentumsübertrag** des Sprudelhofs nur erfolgen soll, wenn das weitere Procedere klar ist. Auch ein Vergabeverfahren für den Thermenneubau (das so genannte strukturierte Bieterverfahren) ist sinnlos (und Geldverschwendung), wenn die damit verbundenen Absichten nicht wenigstens im Grundsatz geklärt sind.