

# **Wiedereröffnung** der Justus-von-Liebig-Therme in Bad Salzhausen als Gesundheitsbad **„Heil-und Soletherme Bad Salzhausen“**

## **Konzeptpapier des Trägervereins GesundheitsBadSalzhausen e. V. Bad Salzhausen**

### **Ausgangssituation & Ziel**

- Plötzliche Schließung auf Grund überhöhter Personal- und Energiekosten
- Angebot vom Verein, Bürgern aus der Region, privaten Fachleuten

### **Konzept zur Vorgehensweise**

- Finanzierung
- Vorteile
- Risiken

### **Ausblick**

### **Ausgangssituation & Ziel**

#### **Plötzliche Schließung auf Grund überhöhter Personal- und Energiekosten**

Die Justus-von-Liebig-Therme in Bad Salzhausen wurde am 31. 9. 2022 durch den Bürgermeister der Stadt Nidda auf der Basis eines Beschlusses der Stadtverordneten vom 13. 9. 22 auf Grund zu hoher Personal- und Energiekosten mit sofortiger Wirkung vollständig außer Betrieb genommen und geschlossen. Diese für Außenstehende völlig ungeplante Schließung stellt insbesondere die Heilungssuchenden der ganzen Region vor existentielle Probleme. Auch alle Bürger und Nutzer der Solebäder, Saunen und Therapie-Einrichtungen, die aus gesundheitlicher Vorsorge oder nur aus Freizeitgründen

die Therme besuchten, sind dadurch betroffen, ebenso die Betreiber der angegliederten Geschäfte. Auch die Angestellten blickten zunächst in eine ungewisse Zukunft.

Inzwischen wurde den Geschäftsinhaberinnen die Miete erlassen, die Angestellten wurden z.T. anderweitig beschäftigt.

### **Angebot vom Verein, Bürgern aus der Region, privaten Fachleuten**

Diese Situation hat dazu geführt, dass sich verschiedene Gruppierungen gebildet haben oder bestehende aktivieren z.B. die Rheuma-Liga, „Die Therme soll Leben“ und insbesondere der Trägerverein GesundheitsBadSalzhausen e. V. i. G., um die Stadt als Betreiber des Bades durch ehrenamtliche Zuarbeit, Beiträge, Spenden und organisatorische Hilfe zu unterstützen, auch und insbesondere, was die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für Bad Salzhausen betrifft. Gespräche mit dem Bürgermeister haben die Bereitschaft zur Zusammenarbeit erkennen lassen.

Dieses Konzept soll einen ersten Überblick liefern, wie die Hilfe organisiert werden kann. **Ziel ist es, das bis zur Schließung bestehende Angebot, d.h. mindestens das innere Thermalbecken, evtl. Saunen und Praxen solange wie möglich zu betreiben, bis die weitere Vorgehensweise auf der Basis der genauen Analyse der energetischen Situation und der Bauplanung in Sanierungsmaßnahmen, Um-An- oder Neubau im Rahmen der Gesamtplanung eines „Salz-Erlebnis-Zentrums“ im Zusammenhang mit der zu erwartenden Landesgartenschau mündet.**

### **Konzept zur Vorgehensweise**

Es kann sich hier nur um ein kurzfristiges Konzept handeln, um schnellstmöglich wieder das Heil- und Solebad nutzen zu können. Diese Arbeit kann Teil eines langfristigen Konzeptes werden, dass dringend zur Gestaltung eines Gesamtkonzeptes für Bad Salzhausen benötigt wird. Auch hier könnte der Verein organisatorisch und beratend tätig werden, um die Verantwortlichen zu unterstützen.

## **Wie könnte eine Zusammenarbeit vom Verein, Bürgern, Heilungssuchenden, Spendern und Investoren und der Stadt aussehen?**

Der o.a. Verein bietet hiermit an, die Eigenhilfe aus Heilungssuchenden, medizinischem Personal, allen Bürgern der Stadt Nidda und des Umlands und den Gewerbetreibenden zu koordinieren und in der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt zu helfen. Dazu ist es unerlässlich, den Ortsbeirat Bad Salzhausens einzubinden und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt und den Gremien zu etablieren.

Nachfolgend wird eine mögliche Vorgehensweise skizziert, die aus Sicht des Vereins rechtlich möglich ist und auch anderen Orts so oder ähnlich praktiziert wird.

Erstes Ziel muss sein, die energetische Situation genau zu überprüfen. Dazu könnte die Stadt den Verein beauftragen, bzw. ermächtigen, mit freiwilligen Fachleuten (z.B. einem Bäder-Ingenieur und einem Kälte-Wärme-Fachmann) kostenfrei zu untersuchen, welche Einsparungsmöglichkeiten bestehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und evtl. vorgeschlagene Maßnahmen sollten dokumentiert werden und selbstverständlich mit den Fachleuten der Stadt erarbeitet werden. Der vorliegende Magistratsbeschluss („fehlende Flächenangaben“) zum Energieverbrauch der Therme erscheint uns nicht haltbar. Dazu müsste ein Maßnahmenkatalog erarbeitet werden, um kurzfristig das Solebad mindestens im Innenbereich wieder zu öffnen.

Im Falle eines solchen Einverständnisses (**Vereinbarung mit der Stadt**) würde der Verein mit örtlichen Sachverständigen und fachkundigen Bürgern beraten und umgehend prüfen, welche Untersuchungen in Eigenleistung erbracht werden können. Dazu gehört auch eine möglichst präzise Kostenschätzung für kurzfristig erforderliche Maßnahmen.

Sollten die Entscheidungsträger der Stadt den notwendigen Maßnahmen generell zustimmen und einen Weiterbetrieb ins Auge fassen, wird der Verein mit Beiträgen und Spenden finanziell beistehen. Außerdem kann der Verein sich hilfsweise um einschlägige Subventionen (u.U. Investoren) bemühen.

Vorschläge für einen **Vertrag** mit der Stadt kann der Verein kurzfristig vorlegen.

Betreiber des Bades würde zunächst die Stadt Nidda bleiben.

Der Verein beantragt die Überlassung des ersten Ladenlokals neben dem Eingang der Therme als **ständiges Büro**.

## **Finanzierung**

Der Verein hat in seinen ersten Mitgliederversammlungen unterschiedliche Beitragssätze für Förderer und Nutzer vorgesehen und beschlossen. Die Gemeinnützigkeit ist laut Finanzamt gegeben. Er geht von einer Mitgliederzahl von mindestens 1000 Mitgliedern aus; zurzeit sind nach dem Start 57 Mitglieder aktiv. Die Einwerbung von Spenden kann nach einer Vereinbarung mit der Stadt sofort beginnen; dazu liegen bereits Zusagen von unterschiedlicher Seite vor.

Weiterhin sinken die Betriebskosten durch die aktuelle Schließung ab und könnten in der Differenz zum vorhergehenden Betrieb genau ermittelt werden, unter der Voraussetzung, dass die Therme energetisch isoliert betrachtet werden kann.

Außerdem gäbe es die Möglichkeit, Sauna und Praxen privat zu betreiben.

## **Vorteile**

Der Stadt bleiben Aufwände zur Prüfung und Koordination der Eigenhilfe durch Bürger und Verein erspart.

Auch die Ermittlung der tatsächlichen Energiekosten könnte bei entsprechender Zustimmung der Stadt zu den erforderlichen Untersuchungen kostenfrei für die Stadt erfolgen. Die Stadt kann selbstverständlich nach Abwägung aller Einwände und Untersuchungen – immer noch bei der Entscheidung bleiben, das Bad geschlossen zu halten.

(Wir sind allerdings der Überzeugung, dass die aktuell existierende Schätzung viel zu hoch ist und nicht allein die Therme betrifft.)

Der Stadt eröffnet sich bei einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verein die Möglichkeit, den ohnehin hohen Image-Schaden wiedergutzumachen. Auch wäre bei einer intensiven Bürgerbeteiligung ein erster Schritt in Richtung einer neuen Stadtentwicklungspolitik in Zusammenarbeit mit den Bürgern gegeben. Dem Verein liegt nichts daran „alte Wunden“ aufzureißen und Fehler der Vergangenheit zu thematisieren.

## **Risiken**

Bei der vorgeschlagenen Vorgehensweise bestehen auch Risiken. So kann die Stadt Nidda als Betreiber und Eigner der Therme kostspielige weitere Gutachten beauftragen, die unterschiedliche Mängel in allen möglichen Bereichen nachweisen, so dass sich die Stadt erneut gezwungen sieht, die Therme zu schließen,(z.B. Brandschutz.)

Uns ist klar, dass jede Menge Sanierungsbedarf besteht, auf Grund der jahrelangen Vernachlässigung und des entsprechenden Investitionsstaus. Es ist aber fraglich, ob in der derzeitigen Lage weitere kostspielige Einzelgutachten in Auftrag gegeben werden sollten. Sie sollten nur bei absoluter Notwendigkeit erfolgen und mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Das Risiko einer erneuten Schließung liegt aber in erster Linie beim Verein und allen Helfern.

## **Ausblick**

Der Verein zeigt hiermit eine kurzfristige Möglichkeit auf, das Heil-und Solebad wenigstens teilweise wieder in Betrieb zu nehmen. Langfristig kann der Verein unterstützend tätig werden, wie das Gesundheitsbad nachhaltig in Zukunft in neuer Konzeption in Nidda-Bad Salzhausen funktionieren soll. Hierzu wird eine Bau-Leitplanung unter Einbeziehung der Nutzer sinnvoll und wichtig sein:

- Wie sieht das Bad künftig baulich aus (Sanierung, Um-An-Neubau unter Einbeziehung des Denkmalschutzes. Wir halten die „Justus-von-Liebig-Therme“ als Beispiel für „Organische Architektur“ für denkmalwürdig.)
- Wie sieht die zukünftige Organisationsform des Bades aus?

Bei der Planung sollte bedacht werden, dass eine Schließung für die Baumaßnahmen zeitlich so gering wie möglich sein sollte. Alle Maßnahmen sollten vorrangig energetische Einsparungen betreffen. Erneuerbare Energien vorrangig einsetzen! Vor allem sollten Möglichkeiten der Solar-Thermie geprüft und eingesetzt werden. Auch dazu verfügt der Verein über Fachleute.

Für die künftige Organisation können wir uns z.B. ein Bad in genossenschaftlicher Hand vorstellen. Das hätte verschiedene Vorteile:

- Gemeinnützigkeit (Spenden)

- Keine Bindung an Tarifverträge des öffentlichen Dienstes
- Bei Maßnahmen zur Sanierung, Um- oder Ausbau keine aufwändigen Ausschreibungsverfahren

Bäder in Bürgervereinen oder in Genossenschaften gibt es zwischenzeitlich sehr häufig. Hilfestellung von bestehenden Thermen und Bädern dieser Art wurde uns bereits angeboten. Ein neues Modell unter Einbeziehung der Stadt und Investoren, einem Trägerverein und den vorhandenen und zu gründenden Kliniken könnte von uns initiiert werden.

Für den Vorstand: gez. Ulrich Vollmers

V.i.S.d. Pressegesetzes U. Vollmers. 63667 Nidda