

## Um- und Neunutzung eines Denkmals

### Städtische Badeanstalt , Am Kanal, Eberswalde

ews StadtSanierungsgesellschaft mbH



### **Aufgabenstellung**

Planungsanpassung hinsichtlich  
denkmalpflegerischer Belange

Vertiefung des Nutzungskonzepts

Visualisierung eines  
abgestimmten Konzeptentwurfs

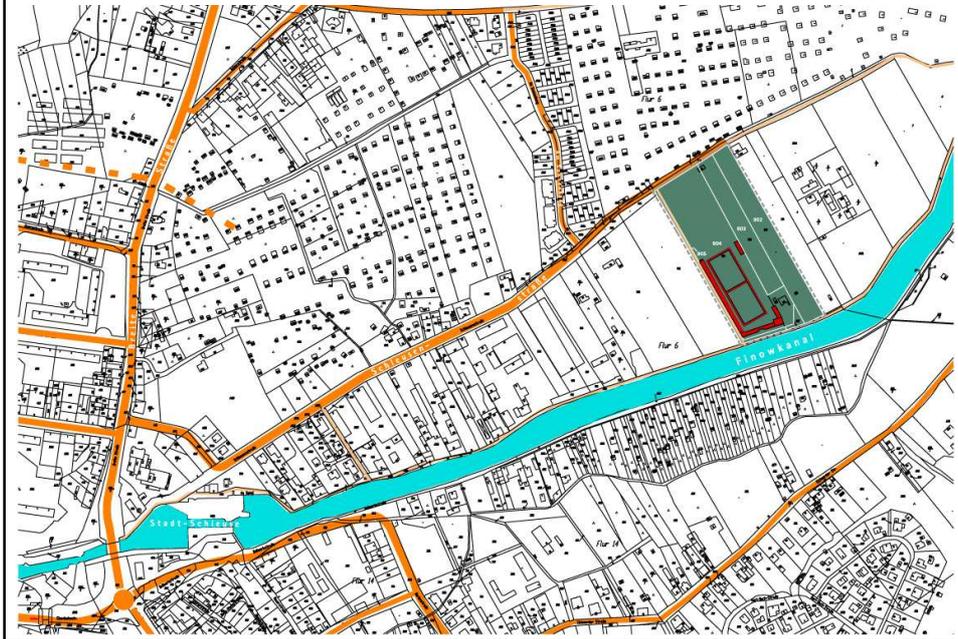


Entwurf: ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH, Eberswalde

### **Was kann hier nicht geleistet werden?**

Wirtschaftlichkeitskonzept

komplette Entwurfsplanung nach HOAI



**Grundstück:**

Am Kanal 36 mit den Flurstücken 902, 903, 904, 905 der Flur 14

ebenes Gelände, Ausdehnung im Mittel 235 x 113 Meter

Fläche 26.340 Quadratmeter oder ca. 2,6 Hektar

öffentlich nutzbarer Weg innerhalb des Grundstücks (Flurstück 905)



## Entwicklung

1923 Frühjahr  
Beschluss der Stadtverordneten  
zum Bau

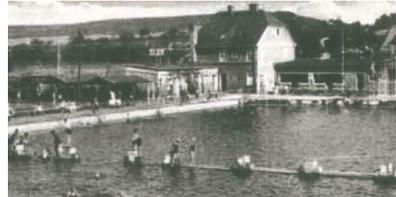
Planung durch Stadtbauamt  
unter Stadtbaurat Alfred Dreßler

1926 Frühsommer  
Eröffnung

Erholungsbad und Wettkampfbad  
(Schwimmen/Wasserball)

bis in die 1980er Jahre in Betrieb  
ohne wesentliche bauliche  
Veränderungen

zuletzt als Angelgewässer genutzt



## Baukörper

### Mittelbau

von acht Pfeilern getragener Laubengang, Kapitelle, Scherengitter, Giebelndreieck mit Schriftzug bzw. Uhr flankierende eingeschossige Flachbauten:  
Kassen- und Sanitärraum, Imbiss- und Vereinsraum



### Linker „Flügel“: Umkleiden

Ankleidezellen in offener Halle,  
höhengestaffelt, mittenbezug zu Becken  
flankierend beidseitig:  
Umkleidekabinen (56 südlich + 48 nördlich)



**Rechter „Flügel“: Wohnen, weitere Funktionen**

Wohnhaus: zweigeschossig, Krüppelwalm,  
Fledermausgaube, Frontrelief, Maschinenhaus,  
Brausebad mit Toiletten, Fahrradständer



### Freianlagen

50-m-Nichtschwimmerbecken

50-m-Schwimmerbecken

ehem. Sprungturm

Liegewiesen

Treidelweg

Allee zum Kanal





### Aussagen der Denkmalpflege

**„Badeanstalt besitzt besondere orts-, sozial- und baugeschichtliche Bedeutung“** Beurteilung des Denkmals, BLDAM Jan.2009

Zeugnis einer sozialpolitischen Bewegung seit Ende 19.Jh.  
„große“ städt. Investition für öffentliche Wohlfahrt und Selbstdarstellung  
Eingangsbereich in der Haltung der schlichten Moderne

1. Sicherung der Geschlossenheit der Anlage  
Erhaltung der generellen Raumwirkung mit drei hochbaulich gefassten und einer offenen Seite (Freiraum)  
Verzicht auf Hochbauten im Freibad-Innenraum  
Kontur der Becken erhalten (bei Verfüllung)
2. Mittelbau funktional als Eingang beibehalten  
detailgetreue Sanierung/Wiederherstellung der Bauteile und baukünstlerischer Elemente und der Vorgartenzone
3. Ergänzungsbauten „unter einem Dach“ räumlich konzentriert

**Planungsvorgaben Marina  
(Teil A)**

Marina, ca. 50m x 35m  
(Bemessungsboot 10 x 3 m)

Bootsstege beidseitig

Bootshalle

Slipanlage

Caravanstellplätze

Zeltplatz

halböffentliche und  
private Freiflächen

Höhendifferenz Wasserspiegel  
Finowkanal – Gelände ca. 1,3-1,5m

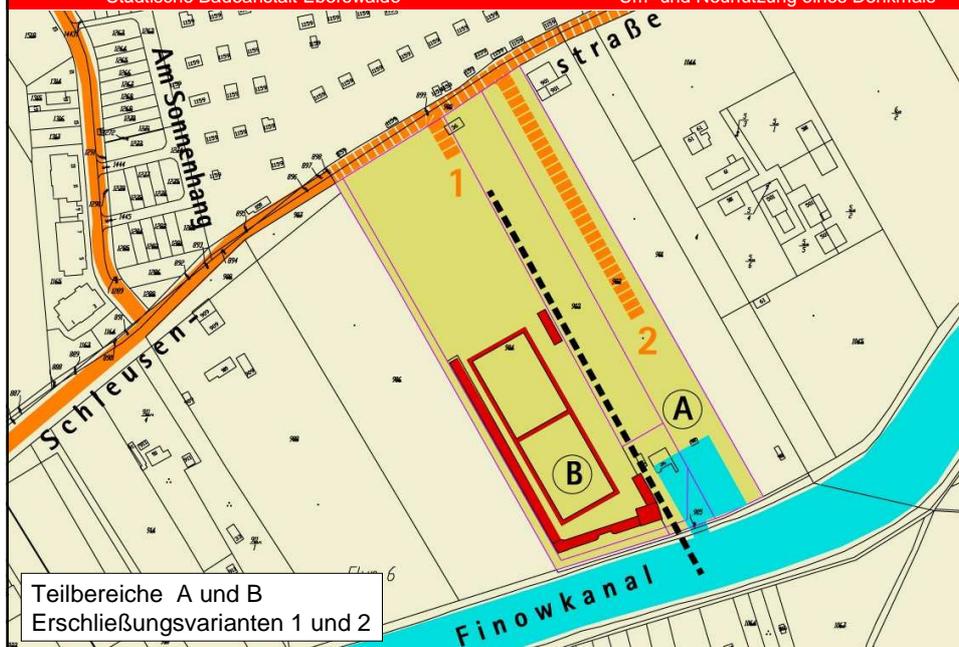
**Planungsvorgaben Freibad  
(Teil B)**

ein 50-m-Schwimmbecken  
i.V.m. technischen Anlagen  
(Filtertechnik)

Ferienhäuser

Service (Sauna etc.)

Gastronomie (ca. 400m<sup>2</sup>)



**Abstimmung**

Ergebnisse nach Vorstellung des Planungsstandes

Am 25.11.2010 fand im Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde ein Abstimmungstermin zum aktuellen Planungsstand mit den Denkmalpflegebehörden (untere Denkmalpflegebehörde/uDB und Fachbehörde/BDLAM) statt.

Die Aussagen zur Entwicklung des Gebietes und insbesondere der Konzeptentwurf (23.11.10), der mit dem Flächeneigentümer abgestimmt wurde, sind zustimmend zur Kenntnis genommen worden. In der anschließenden Diskussion konnten zusammenfassend drei wesentliche Zielsetzungen für Teilbereiche formuliert werden:

1. **Neubau** in Verlängerung des rechten Flügels:  
 BLDAM und uDB tragen den Grundgedanken mit, dass eine aus denkmalpflegerischer Sicht notwendige Freihaltung des Freibad-Innenbereichs bedeutet, dass dafür eine Ersatzfläche für Ergänzungsbauten im Übergangsbereich zwischen Hafenbecken (Teilfläche A) und Freibad (Teilfläche B) zu empfehlen ist. Dort sollen Baulichkeiten für Servicefunktionen (Gastronomie, Rezeption, weitere Dienstleistungen ums Boot, z.B. Kanuverleih) ermöglicht werden - möglichst kompakt „unter einem Dach“. Die Kubatur des geplanten Gebäudes hat sich der Gesamtanlage unterzuordnen. Ein Anbinden des Neubaus an das Wohnhaus (über einen Verbinder oder eine Überdachung) ist nicht denkmalsschädlich, sichert Flächen für die Nutzungsanreicherung des Gesamtareals und nimmt den Umnutzungsdruck vom schützenswerten Eingangsbau (Mittelbau und flankierende Flachbauten).
2. Zum Umgang mit den **Umkleidekabinen** am südwestlichen Freibadrand („linker Flügel“) kann konstatiert werden: das Einfügen von Ferienhäusern ist eine Möglichkeit, die vorhandenen Baulichkeiten partiell zu erhalten und den südwestlichen Raumabschluss des Areals zu sichern. Die konstruktive Sicherung ist für einen Teil der Umkleiden, vorzugsweise nahe des Eingangsbaus erforderlich, eine stärkere Überformung und ggf. der Ersatz durch Neubauten ist bei Wahrung der sich der Gesamtanlage unterordnenden Raumwirkung nicht ausgeschlossen. Die Erschließung dieser Ferienhäuser („von hinten“) über den angrenzenden Weg (Kastanienallee) soll dagegen vermieden werden.
3. **Wasserbeckenfläche**: BLDAM und uDB plädieren für eine größere, nach dem Umbau verbleibende Wasserfläche, um auch - zumindest teilweise - im „Schwimmerbecken“ die Badfunktion zu erhalten: eine Variantenergänzung in diesem Sinne ist gewünscht.

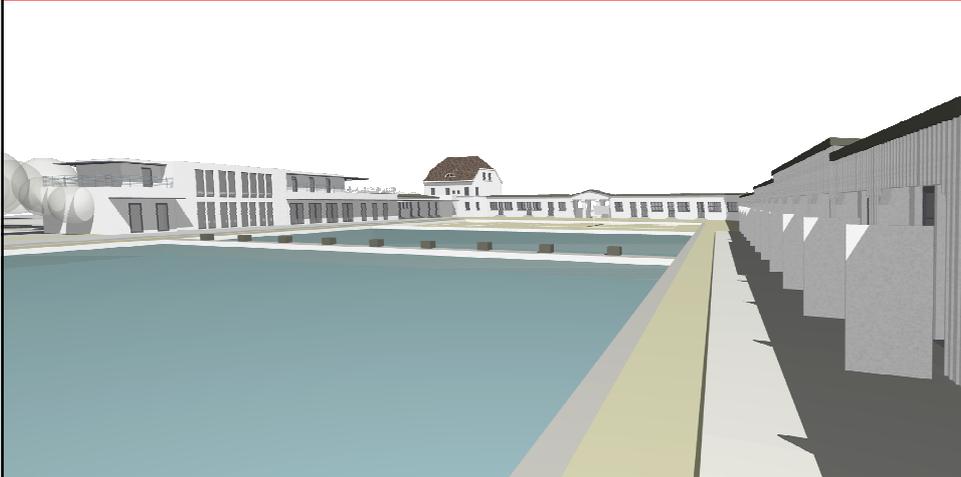


Entwurf: ews StadtSanierungsgesellschaft mbH, Berlin

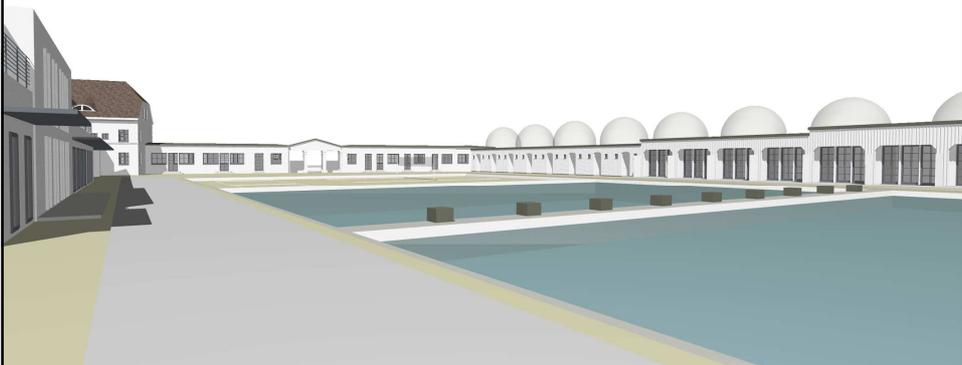




Entwurf und Visualisierung:  
**ews** StadtSanierungsgesellschaft mbH, Berlin



Entwurf und Visualisierung:  
**ews** StadtSanierungsgesellschaft mbH, Berlin



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



[info@ews-stadtsanierung.de](mailto:info@ews-stadtsanierung.de)

**ews** StadtSanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
Tel.: 030 / 29 38 11 -0  
[www.ews-stadtsanierung.de](http://www.ews-stadtsanierung.de)

