Zukunftspläne für das Herschelbad

Datum	20.8.2026
Subjekt	Stadt Mannheim
Region	Deutschland
Kategorie	Immobilien, Kultur, Städte und Gemeinden

Die Stadt Mannheim und die machwerkstadt GmbH starten einen gemeinsamen Entwicklungsprozess für das Herschelbad, eines der bedeutendsten Baudenkmäler der Stadt: vom Traditionsbad zum urbanen Zukunftsort für Gastlichkeit, Wirtschaft, Kultur und Stadtleben.

Manche Gebäude sind mehr als Architektur. Sie erzählen die Geschichte einer Stadt. Das Herschelbad gehört zu diesen Orten. Seit über einhundert Jahren prägt es das Herz Mannheims.

Mit seinem einstimmigen Beschluss in der vergangenen Gemeinderatssitzung hat der Mannheimer Gemeinderat den Weg für eine Absichtserklärung der Stadt Mannheim und der machwerkstadt GmbH freigemacht. Vorgesehen ist, der machwerkstadt GmbH das Herschelbad im Erbbaurecht zu übertragen, um das Gebäudeensemble begleitet von der Stadt Mannheim und mit weiteren Partnern zu einem wirtschaftlich tragfähigen Zukunftsort zu entwickeln und langfristig zu betreiben.

Weiterentwicklung des Jugendstil-Hallenbads

In der Bäderkonzeption 2017 hat der Gemeinderat festgelegt, dass mit der Inbetriebnahme des neu gebauten Kombibades Herzogenried der Badebetrieb im Herschelbad enden wird, da eine Modernisierung für die Aufrechterhaltung des Badebetriebs für die Kommune finanziell nicht darstellbar ist und das Personal aus dem Herschelbad im Kombibad eingesetzt werden wird. Vorgesehen war zunächst, einen Investor zu suchen, der das Herschelbad eigenverantwortlich sanieren und dauerhaft betreiben sollte. Dabei hat sich allerdings gezeigt, dass ein Badebetrieb in dem denkmalgeschützten Jugendstilgebäude für Investoren wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Das Ziel des Gemeinderats und der Stadtverwaltung ist daher ein langfristiger Erhalt und Betrieb des Gebäudeensembles durch umfassende Sanierungsmaßnahmen. Der Fokus liegt auf der Sanierung und Weiterentwicklung des Herschelbads im Bestand unter Wahrung der baulichen und denkmalschutzrechtlichen Identität sowie auf einer Nutzung als urbane Herberge und produktiven Veranstaltungsort mit gesellschaftlich relevanten Angeboten.

Der Umbau soll nicht nur den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht werden, sondern insbesondere auch architektonisch, funktional und atmosphärisch ein neues Kapitel in der Nutzungsgeschichte des Gebäudes aufschlagen.

Das Entwicklungskonzept der machwerkstadt

Das Herschelbad besitzt das Potenzial, zu einem der außergewöhnlichsten urbanen Orte Deutschlands zu werden. Das Konzept der machwerkstadt GmbH sieht ein Haus für Gastlichkeit, Wirtschaft, Kultur und Stadtleben vor, mit Strahlkraft weit über die Metropolregion hinaus. Die Vision beginnt dabei nicht mit einer Architekturidee, sondern mit einem tragfähigen Geschäftsmodell.

Ziel der kommenden gemeinsamen Entwicklungsphase ist es daher, die baulichen, genehmigungsrechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige Nutzung des Gebäudeensembles zu schaffen und geeignete Betreiber und Partner für die einzelnen Nutzungsbausteine einzubinden.

Gastlichkeit mit Restaurant, Café, Bar, Boutique-Hotel mit Dachgarten und Spa, Kongress- und Veranstaltungsbereichen sollen ein wirtschaftliches Gesamtsystem bilden, dessen Erträge den dauerhaften Erhalt, die Pflege und die öffentliche Zugänglichkeit des historischen Gebäudeensembles ermöglichen. Die Schwimmhallen sollen dabei ihre außergewöhnliche räumliche Qualität bewahren und künftig einen einzigartigen Rahmen für Konzerte, Ausstellungen, Fachkongresse, Unternehmensveranstaltungen, Orchesterproben, Empfänge und gesellschaftliche Ereignisse bieten.

Das geplante Forum versteht sich dabei als bedarfsgerechte Ergänzung zum Congress Center Rosengarten. Während dort große Kongresse, Messen und Veranstaltungen stattfinden, könnte das Herschelbad künftig kleinere Formate aufnehmen, die von historischer Architektur, besonderer Atmosphäre und hoher Aufenthaltsqualität leben. Gerade diese Verbindung aus Gastlichkeit, Kultur und Unternehmertum besitzt das Potenzial, Menschen weit über Mannheim hinaus anzuziehen.

Die Pläne zur Sanierung und Revitalisierung des Herschelbads laufen dabei entlang dreier zentraler Voraussetzungen. Das Nutzungskonzept muss denkmalverträglich und genehmigungsfähig sein. Der geplante Nutzungsmix muss langfristig wirtschaftlich tragfähig sein. Die Sanierung muss sich technisch, finanziell und innerhalb eines realistischen Zeitraums umsetzen lassen. Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt werden können, ist die Grundlage für den endgültigen Erbbaurechtsvertrag geschaffen. Dieses schrittweise Vorgehen schafft Planungssicherheit für die Stadt Mannheim ebenso wie für Betreiber, Investoren und Projektpartner.

Stimmen zum Entwicklungskonzept

„Aus dem Herschelbad – einem Ort, an dem viele Mannheimerinnen und Mannheimer schwimmen gelernt haben – wird nun etwas völlig Neues, ohne dass dabei die Geschichte verloren geht“, erläutert Christian Specht, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim. „Die Stadtverwaltung will einen Leerstand des geschichtsträchtigen Gebäudes inmitten der Innenstadt vermeiden. Daher freuen wir uns über das innovative und vielversprechende Konzept für die Weiterentwicklung des Gebäudes zu einem modernen Begegnungs- und Veranstaltungsort und unterstützen gerne den weiteren Entwicklungsprozess.“

„Das vorliegende Konzept für die Nachnutzung des Herschelbads ermöglicht die Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Immobilie von einem bloßen Baudenkmal zu einem tragfähigen Zukunftsort. Dies ist von großer Wichtigkeit für die Stabilisierung des Quartiers“, betont Thorsten Riehle, Bürgermeister für Wirtschaft, Arbeit, Soziales und Kultur. „Das Herschelbad war schon immer ein sozialer Ort. Bereits dem Stifter war es wichtig, Bedürftigen den Zugang zu ermöglichen. Deshalb habe ich mich sehr gefreut, dass auch hierfür Patz im Entwicklungskonzept ist und die Wannenbäder für obdachlose Menschen auch Teil des Angebots bleiben sollen.“

„Wir wollen einen Ort schaffen, auf den Mannheim in zwanzig Jahren stolz sein kann. Das Herschelbad besitzt das Potenzial, weit über die Region hinaus zu einem neuen urbanen Wahrzeichen mit internationaler Ausstrahlung zu werden“, erklärt Claus Fischer, Mitgründer der machwerkstadt GmbH. „Genau diese Chance möchten wir gemeinsam mit der Stadt Mannheim und starken Partnern nutzen.“

Auch aus dem Bürger- und Gewerbeverein Östliche Unterstadt e.V. kommt Unterstützung: „Ein

lebendiges Herschelbad kann zum Motor einer positiven Entwicklung des gesamten Quartiers werden und wir werden als Bürger- und Gewerbeverein vor Ort diese Entwicklung gerne begleiten“, freut sich Daniel Barchet, der 1. Vorsitzende des Vereins.

„Entscheidend sind die Menschen, Unternehmen und Institutionen, die künftig im Herschelbad zusammenkommen. Wenn daraus neue Ideen, neue Zusammenarbeit und neue Wertschöpfung entstehen, wird aus einem Baudenkmal ein Zukunftsort“, betont Frank Zumbruch, Mitgründer und Geschäftsführer der machwerkstadt GmbH. „Diesen Prozess zu orchestrieren und zu kuratieren – darin sehen wir unsere Aufgabe.“

Hintergrundinformationen

Behutsame Transformation: so viel Bestand wie möglich

Eine Vorstudie der machwerkstadt GmbH, die in Zusammenarbeit mit Werkstadt Fischer Architekten entstanden ist, zeigt auf, wie sich das denkmalgeschützte Herschelbad wirtschaftlich tragfähig weiterentwickeln lässt, ohne seine architektonische Identität zu verlieren.

Leitgedanke ist eine minimalinvasive Transformation: so viel Bestand wie möglich, so viel Veränderung wie nötig. Die Visualisierungen der Vorstudie zeigen eine mögliche Zukunft des Herschelbads. Sie verstehen sich ausdrücklich als Ausgangspunkt für den nun beginnenden Entwicklungsprozess – nicht als abgeschlossene Planung. In den kommenden Monaten werden Denkmalschutz, Genehmigungsfähigkeit, Betreiberkonzepte, Wirtschaftlichkeit und technische Machbarkeit gemeinsam mit der Stadt Mannheim vertieft untersucht.

Dem Vermächtnis Bernhard Herschels verpflichtet

Schon bei seiner Gründung war das Herschelbad weit mehr als ein Schwimmbad. Es war ein Ort öffentlicher Gesundheit und sozialer Verantwortung. Mit seinem Testament vermachte 1915 der Stadt- und Kommerzienrat Bernhard Herschel der Stadtgemeinde Mannheim 500.000 Goldmark unter der Bedingung, eine „Central Bade- und Schwimmanstalt" zu errichten, die seinen Namen trägt. Das Herschelbad wurde von Stadtbaurat Richard Perrey zwischen 1912 und 1916 erbaut. Das älteste Mannheimer Hallenbad beeindruckt noch heute durch den imposanten und großzügigen Jugendstilbau und steht unter Denkmalschutz.

1943 wurde das Herschelbad bei einem Bombenangriff nahezu völlig zerstört und zwischen 1947 und 1949 in seiner heutigen Form wieder aufgebaut. 1947 erfolgte die Wiedereröffnung der provisorisch hergerichteten Schwimmhalle 1. Im Jahr 1951 folgte der vorläufige Ausbau der Schwimmhalle 3 und 1953 fand der Umbau des Beckens der Halle 1 auf ein 25 Meter langes Sportbecken statt. Die Halle 2 wurde 1961 eingeweiht, 1963 endeten die Renovierungsarbeiten in Halle 1. In den Jahren 1969 bis 1970 wurde die Halle 3 instandgesetzt. Zwischen 2010 und 2014 wurde die komplette Außenfassade des Bades inklusive des Daches und der Fenster saniert.

An die Geschichte der Badeanstalt knüpft das neue Konzept nun bewusst an: Ein öffentlich zugänglicher Spa-Bereich soll auch künftig Raum für Gesundheit und Erholung schaffen. Mit den geplanten „Neuen Wannenbädern“ für Menschen ohne Obdach entsteht zugleich ein niedrigschwelliges Angebot für Hygiene, Würde und gesellschaftliche Teilhabe. So wird das soziale Vermächtnis Bernhard Herschels in eine zeitgemäße Form übersetzt.

Ein Impuls für die östliche Unterstadt

Die Entwicklung des Herschelbads ist weit mehr als die Nachnutzung eines einzelnen Gebäudes. Sie

bietet die Chance, der östlichen Unterstadt neue Impulse zu geben. Dabei könnte ein lebendiger, ganztägig genutzter Stadtbaustein entstehen mit Angeboten im Bereich Kultur, Gastronomie, Bildung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft für Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher. Der Gebäudekonplex Herschelbad soll als offenes Haus konzipiert werden, das Menschen aus Mannheim ebenso willkommen heißt wie Gäste aus der Region und darüber hinaus.

Die Rolle der machwerkstadt

Die machwerkstadt GmbH entwickelt keine Immobilien. Sie entwickelt wirtschaftlich tragfähige Zukunftsorte. Ihr Anspruch ist es, historische Gebäude so zu transformieren, dass sie sich langfristig selbst tragen und dadurch dauerhaft gesellschaftliche Wirkung entfalten können. Denn nur Orte, die wirtschaftlich funktionieren, können erhalten, gepflegt und über Generationen hinweg mit Leben gefüllt werden. Immobilien sind dabei kein Selbstzweck. Sie bilden den räumlichen Rahmen für Gastlichkeit, Unternehmertum, Kultur, Innovation und lokale Wertschöpfung.

Mit der nächsten Entwicklungsphase öffnet die machwerkstadt das Herschelbad gezielt für starke Partner. Gesucht werden Betreiber für Boutique-Hotel, Spa und Gastlichkeit, Partner für Kongress, Kultur und Forum sowie Unternehmen, Investoren, Stiftungen und Institutionen, die das Potenzial dieses außergewöhnlichen Ortes erkennen und seine langfristige Entwicklung mitgestalten möchten.

https://www.mannheim.de/de/nachrichten/zukunftsplaene-fuer-das-herschelbad