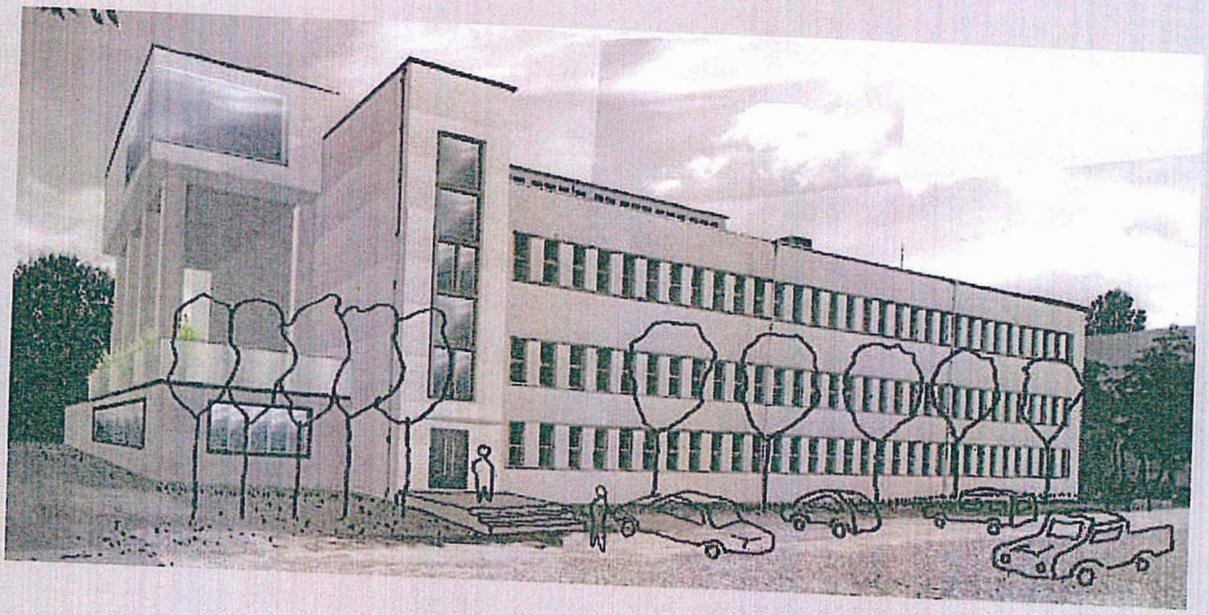


NEUES NUTZUNGSKONZEPT FÜR DAS SACHSENBAD IN DRESDEN

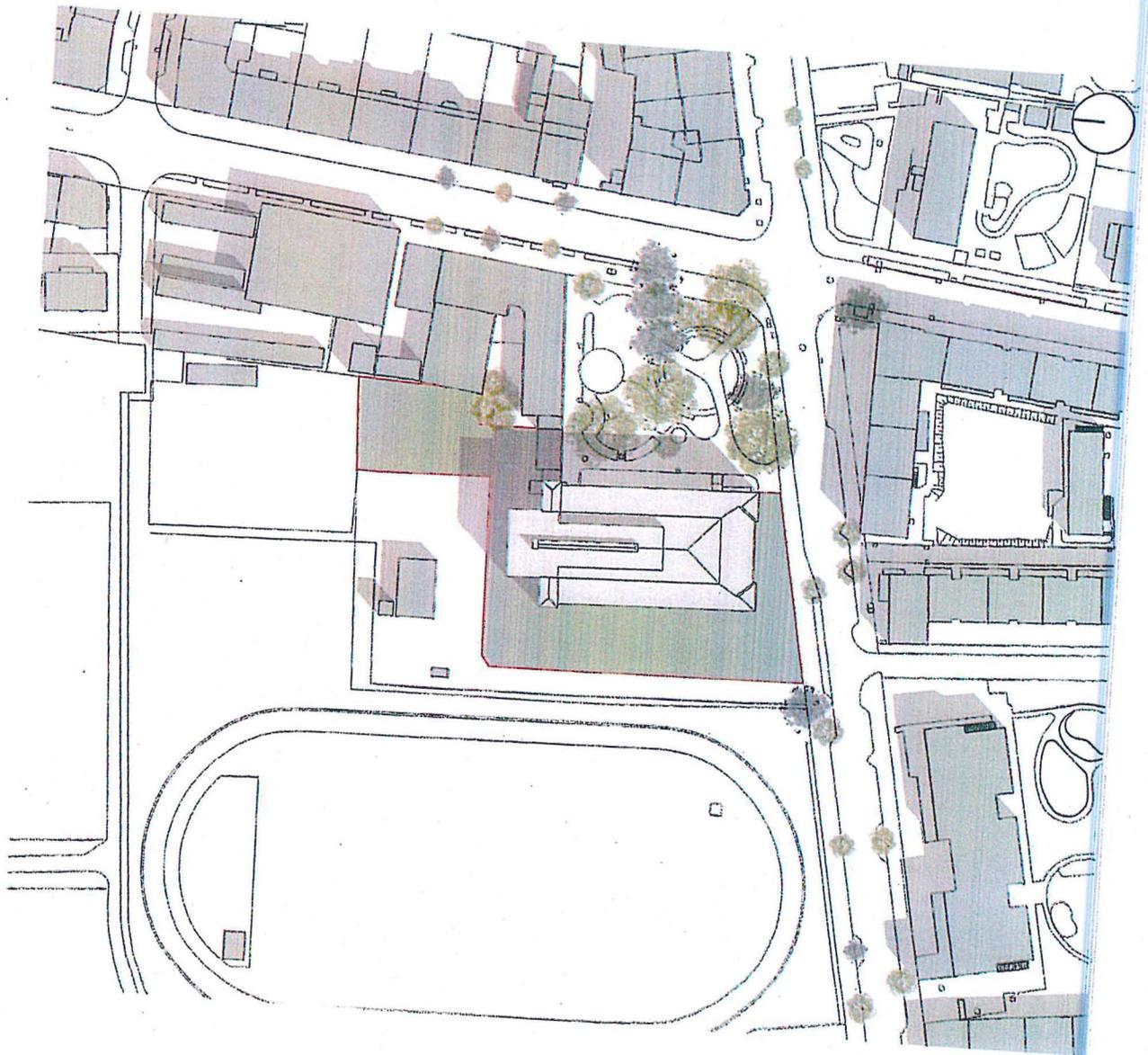
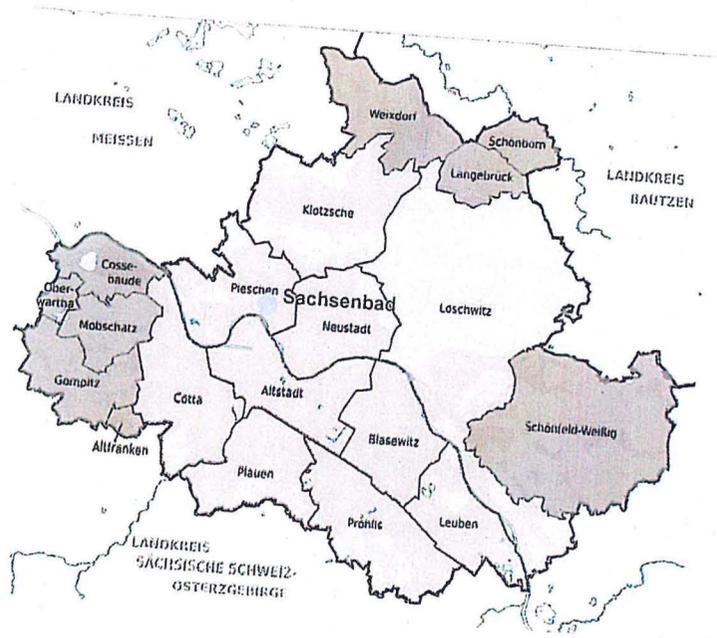


Innovations-Campus am Sachsenbad

Im Rahmen dieser Studie haben wir uns mit der Aufgabenstellung befasst, die ehemalige Badeanstalt Sachsenbad in der Stadt Dresden umzunutzen. Hierbei sollen die denkmalpflegerischen und typologischen Kriterien bezüglich des Umganges mit dem Bestand beachtet werden. Die Liegenschaft Sachsenbad eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich für einen Innovations-Campus am Sachsenbad, der den Ansprüchen einer modernen Arbeitswelt entspricht. Aufgrund der guten Bausubstanz, der außergewöhnlichen Flächenstruktur sowie der aufstrebenden Lage bietet sich das Objekt für den zugrundeliegenden Nutzungsvorschlag an. Zudem besteht in der Stadt Dresden ein grundsätzlicher Bedarf an attraktiven und qualitativen Büroflächen für innovative Unternehmen. Das „Sachsenbad“ ist ein architektonisch ansprechendes Gebäude der klassischen Moderne in Dresden. Die stilistischen Mittel dieser Epoche prägen das Gebäude und seine Identität. Daher hat das Gebäudeensemble im Hinblick auf den Denkmalschutz eine große Bedeutung und beinhaltet auch emotionale Werte im Bewusstsein der Pieschener, wobei sinnvolle Kompromisse im Einklang mit dem neuen Nutzungsprofil gefunden werden müssen. Durch das Umnutzungskonzept soll die ehemalige Badeanstalt sowohl von internen, als auch von externen Besuchern nutzbar sein.

Der Innovations-Campus am Sachsenbad soll Arbeitsflächen mit Orten der Erholung verbinden und zugleich das Gebäude auch wieder für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Dabei werden die Flächen im Bestand neu gegliedert und durch die Eingriffe zu einem zeitgemäßen Innovations-Campus entwickelt. Ein homogener Nutzungsmix steht dabei im Vordergrund. Unter diesen Voraussetzungen beinhaltet der Vorschlag des Umnutzungskonzeptes eine Kombination aus modernen Arbeitswelten in Form von innovativen Großraumbüros (u.a. für Co-Working, Start-ups und/oder Life-Science-Unternehmen), Gastronomie (von einem Restaurant, einem Café- und Barbereich bis hin zu einem Club), sowie einem SPA mit Panorama-Sauna und einem großen Yoga-Studio. Das Ziel des Gesamtkonzeptes verfolgt nicht nur eine funktionale und nachhaltige Nutzungsidee, sondern auch die Schaffung eines Mehrwertes und die Nutzung von Synergien für die Region und ihre Menschen. Mit der Umsetzung des Innovations-Campus im Sachsenbad soll ein Kulturdenkmal mit einem modernen, bedarfsorientierten und attraktiven Nutzungskonzept wiederbelebt werden. Dadurch entsteht ein einzigartiger und neuer Ort und Gebäudekomplex.

Lageplan



Leitbild

Die vorgesehenen Nutzungen nehmen das historische Leitbild in Funktion und raumbildender Infrastruktur auf und entwickeln dieses weiter. Berücksichtigung finden die sich ändernden Gesellschafts- und Altersstrukturen und die damit erforderliche Variabilität der Nutzungen, als wichtigster Faktor für deren Nachhaltigkeit. Generalisierend kann das dem Ensemble historisch zugrunde liegende Leitbild mit gesundheitlicher Fürsorge als Grundbedingung der persönlichen Schaffenskraft beschrieben werden. Wir übernehmen diesen, an Aktualität nichts verlorenen, Leitgedanken und übertragen ihn in einen urbanen Lebens- und Aufenthaltsraum dessen Qualität durch ökologische Nachhaltigkeit bestimmt wird.

Das Leitbild wird durch die Harmonisierung von öffentlichen und privaten Räumen bestimmt. Hierdurch werden Monostrukturen vermieden. In diesem Pilotprojekt eines gemeinschaftlichen Arbeits- und Freizeiterlebnis, steht die Symbiose eines ökologischen lebendigen Mikrokosmos mit einer nachhaltigen ökonomischen Komponente und einer funktionalen sozialen Infrastruktur im Mittelpunkt. Die besondere Charakteristik des Ensembles findet sich in einer sozial und altersmäßig durchmischten Struktur der Nutzer, in seiner Offenheit anstelle der Abgeschlossenheit, in seinem privaten und öffentlichen funktionalen Nutzungsmix.

Die praktische Realisierung dieser Ziele wird insbesondere durch folgende Komponenten erzielt:

- Erhalt der historischen Substanz mit seinen markanten baulichen Strukturen und behutsamen Ergänzungen zur Erfüllung der funktionalen Erfordernisse.
- Sichtbezüge auf das historische Ensemble bleiben erhalten.
- Wiederherstellung des Raumensembles und öffentliche Nutzbarmachung u.a. für die Naherholung (Rückzugs-, Gesundheits- und Kulturraum insbesondere für den Stadtteil) sowie mit den kulturgastronomischen Einrichtungen als Ort von temporären kulturellen Ereignissen und als Ausstellungsort.
- Für die individuellen SPA-Bereiche werden charakteristisch sein die geschützten Ausblicke, Bewegungs- und Begegnungsflächen und die Erlebbarkeit des Freiraumes durch Sitzgelegenheiten auf der Terrasse.

Der Erfolg dieses Konzeptes besteht auf der langfristigen Werthaltigkeit der Funktionen und strikter Beachtung der – hier als bekannt vorausgesetzten und deshalb nicht im Detail benannten Sanierungszielen des "Sanierungsgebietes Dresden S2 Dresden-Pieschen" mit dem Bereich des denkmalgeschützten „Sachsenbad“ – Sanierungsziele für dieses Ensemble.

Annahmen zum Nutzungskonzept

Die angestrebten Nutzungen sind das Ergebnis aus umfassenden Untersuchungen und daraus resultierende Nutzwertanalysen. Hierbei wurden alle zur Disposition stehenden Nutzungen einer neutralen Bewertung hinsichtlich ihrer Vorteilhaftigkeit unterzogen. Die Nutzungen mit dem höchsten Erfolgspotential, gerade auch im langfristigen Betrachtungshorizont, sind in unser Konzept eingeflossen. Die wichtigsten Kriterien für diese Entscheidung sind folgend aufgeführt.

Als fixe Faktoren wurden der Erhalt des historischen Bestandes und die gewünschte Öffnung des Sachsenbades für die Naherholung/Gesundheitsfürsorge herangezogen. Diesem „Ist“ wurden als „Soll“ die Nutzeranforderungen gegenübergestellt. Die Ergebnisse wurden auf Basis der Wirtschaftlichkeit bewertet. Dies ist aus unserer Sicht sachgerecht, da letztlich die Nutzer über einen Erfolg oder Misserfolg entscheiden und wir uns kein Denkmal „halten“ wollen, sondern ein Denkmal für die Allgemeinheit erlebbar gestalten möchten. Voraussetzungen für eine erfolgreiche Etablierung sind im wesentlichen die Attraktionen selbst, deren Größe, deren Bekanntheitsgrad und deren verkehrliche Anbindung. Betrachtet wurden die Konkurrenzfähigkeit zu vergleichbaren Objekten und dies immer strikt aus der Sicht potentieller Nutzer welche letztlich über den wirtschaftlichen Erfolg bestimmen.

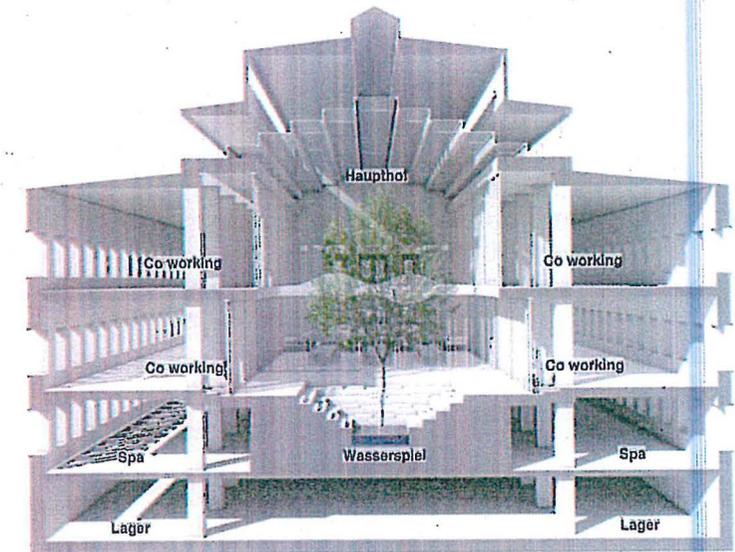
Im Fazit konnten aus den betrachteten Faktoren auf Erfolgspotentiale unseres Konzeptes geschlossen werden. Dies insbesondere durch diese Faktoren:

- Der Standort ist regional sehr bekannt, über die Stadtgrenzen hinaus verliert der Bekanntheitsgrad aber zunehmend an Bedeutung.
- Das Ensemble verfügt in seinem Bestand über eine erhaltenswerte bauliche Struktur, aber über keine herausragenden Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich der Nutzungsstrukturen.
- Gewerbliche Nutzungen müssen neben der äußeren Infrastruktur über ein Raumprogramm verfügen, dass den aktuellsten Anforderungen an Ökologie und technischer Infrastruktur genügen und Reserven besitzen zur Anpassung an zukünftige Anforderungsprofile.
- Die Kunst der Herstellung aus einem fixen Bestandensemble eine langfristige Erfolgsgeschichte für die Nutzer zu schreiben, besteht in der Vereinbarkeit der verschiedenen Nutzerambitionen mit dem historischen Bestand.
- Daneben muss die Leistungsfähigkeit (Bonität) der Mieter über einem langfristigen Zeitraum vorhanden sein. Die Abschlüsse von Nutzungsverträgen unterhalb von 10-jährigen Laufzeiten werden von Kreditinstituten als Sicherheiten nicht akzeptiert.
- Die Wirtschaftlichkeit und damit der langfristige Erhalt des Denkmalensembles, müssen durch die manifestierte Entwicklung der Miet- und Kaufkraft der potentiellen Zielgruppen gesichert werden.

Aufteilung der Gebäudeflächen auf die einzelnen Nutzungsarten

Ausgehend von der baulichen Struktur des bestehenden Gebäudes und seiner sehr markanten Flächen wird die Gliederung des Grundrisses aufgegriffen und im Rahmen des neuen Nutzungsprofils neu geordnet.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch das Erdgeschoss. Die beiden Haupteingänge befinden sich an der Front des Gebäudes und ermöglichen den direkten Zugang zum Restaurant sowie des Café- und Barbereiches, verbindet diese aber auch über die beiden vorne im Gebäude liegenden Treppenhäuser zu den Großraumbürotrakten und dem Yoga-Studio im Dachgeschoß. Zudem ermöglichen zwei weitere Treppenhäuser im hinteren Teil des Gebäudes eine weitere Erschließung und eine flexible Raumnutzung der einzelnen Etagen. Dabei soll das rechte hintere Treppenhaus zur exklusiven Nutzung für den SPA-Bereich zur Verfügung stehen. Ergänzt wird der Zugang zum SPA durch den vorgelagerte Bungalow-Neubau, welcher zum Eingangsbereich umfunktioniert werden soll. Dieser Ansatz ermöglicht eine einfache und sinnvolle funktionelle Trennung der Gebäudebereiche.



Flächenaufteilung (BGF):

- Büro: ca. 2.671 qm
- SPA: ca. 1.615 qm
- Gastro: ca. 846 qm
- Yoga Studio: ca. 180 qm
- Lager: ca. 196 qm



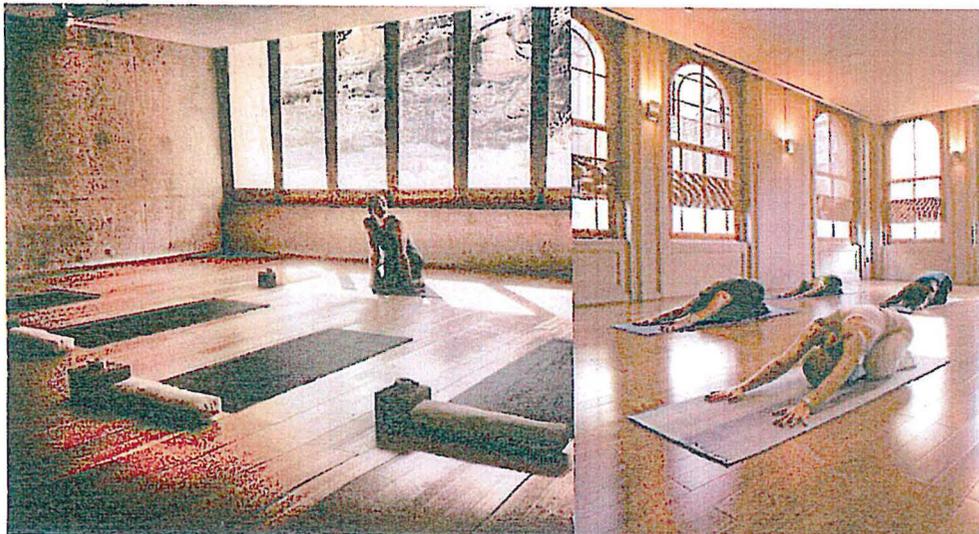
Moderne Großraumbüros für Co-Working/Start-ups/Life-Science

Zukunftsorientierte Büroflächen müssen flexibel und einfach umgestaltbar sein. Das Bürogebäude von morgen sollte eine Campus-Stimmung erzeugen und damit einen Ort für Austausch und kreative Prozesse erlauben. Um diese Voraussetzungen zu erzielen, sollte eine lichte Deckenhöhe von mindestens drei Metern sowie eine Gebäudetiefe von mindestens 14,5 Metern vorhanden sein. Mit dieser Ausgangsbasis entsteht ein Loft-Feeling mit einem offenen und von klaren symmetrischen Formen geprägten Charakter des Neuen Bauens, in welchem alle denkbaren Bürolösungen umsetzbar sind. Dabei soll in dem Gebäude ein produktives und angenehmes Arbeitsumfeld geschaffen werden. Das hat bereits Erfahrung mit der Entwicklung von Co-Working Betreibern sowie mit der Umsetzung von Co-Working Flächen



SPA und Yoga-Studio

Im **SPA** des Innovations-Campus am Sachenbad soll eine moderne Saunawelt mit einer Panorama-Sauna untergebracht werden. Eine finnische Aufguss-, Bio-, Farblicht und Kräutersudsauna sowie Dampfbad sorgen für gesundes Schwitzen. Anschließend ermöglichen im großzügigen Außen-Liegedeck der Terrasse oder die Relax-Räume im Erdgeschoss für Erholung pur. Auf dem Dach lockt ein Freiluftbereich mit einer großen Panoramasauna für einen großartigen Ausblick.



Yoga Studio: Der Innovations-Campus wird auch eine Möglichkeit bieten, um Yoga zu praktizieren. Auf der 3. Etage des Gebäudes sollen sich zwei Yogaräume befinden: der kleine Raum mit Ausrichtung zum Sonnenaufgang, der große Raum mit Ausrichtung zum Sonnenuntergang. Beide Yogaräume sind stark lichtdurchflutet.

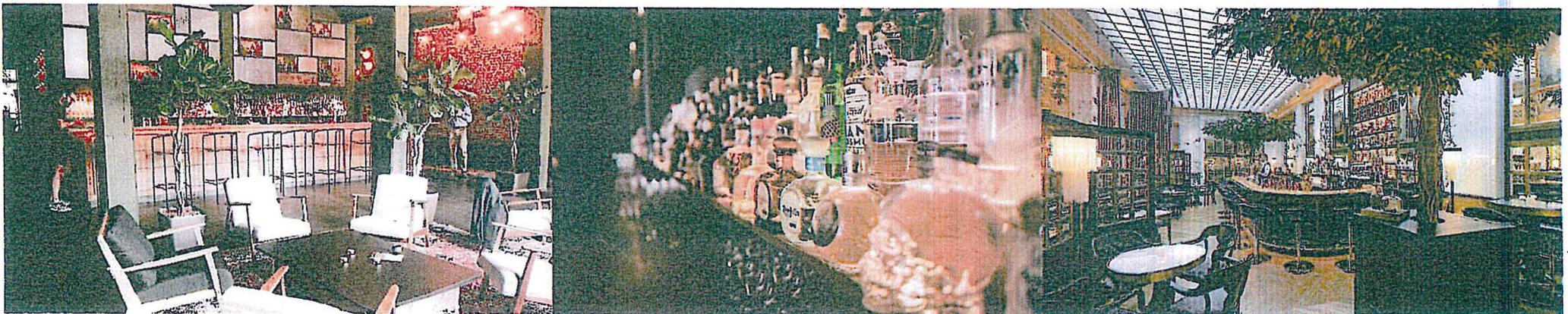
Hier soll ein einzigartiges Yoga und Pilates Studio mit einer Größe von 180 qm entstehen. Das einzigartige Ambiente wird das Yoga Studio zu einem Ort machen, der Herz und Seele öffnet und einen Moment der Ruhe schafft, um aus dem schnellen Großstadtleben auszubrechen und sich ganz auf sich selbst zu besinnen.

Restaurant, Bar, Café und Club

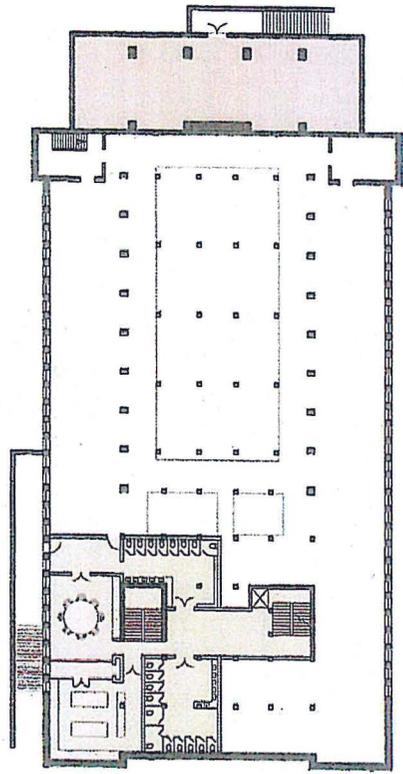
Im Erdgeschoss der ehemaligen Badeanstalt befindet sich ein Restaurant, welches internen und externen Besuchern genutzt werden kann.

Das Restaurant mit Café und Bar wird sich im ehemaligen Eingangsbereich des Gebäudes befinden.

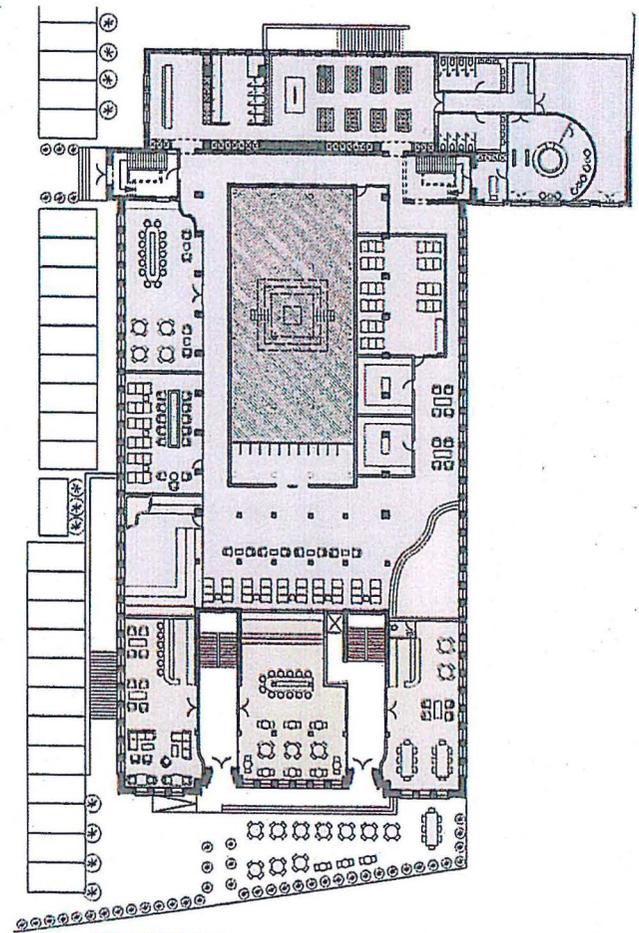
Ein Club soll im hinteren Teil des Gebäudes im Untergeschoss angesiedelt werden. Die Betriebszeiten des SPAs und des Clubs sollten sich nicht überschneiden, so dass beide Nutzungsarten harmonisch miteinander funktionieren.



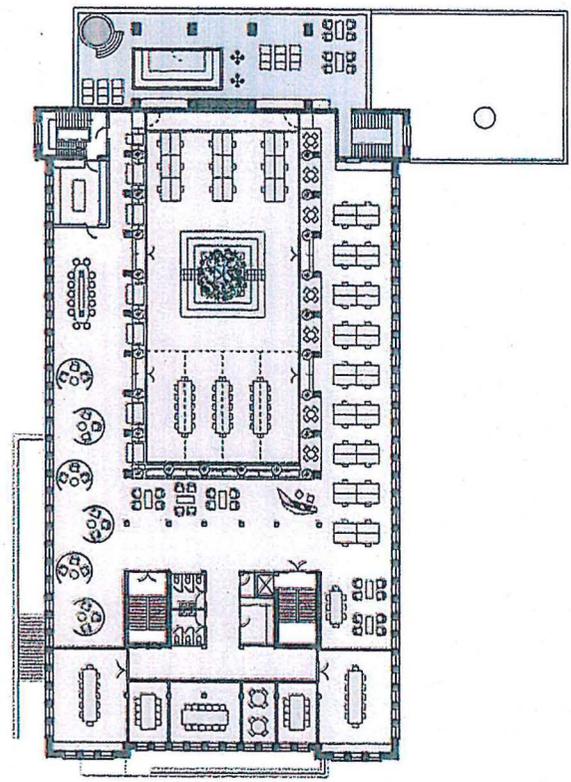
Grundrisse I



UNTERES ERDGESCHOSS
248M2 KUCHE UND TOILETTEN
195M2 GASTRO
196M2 LAGER

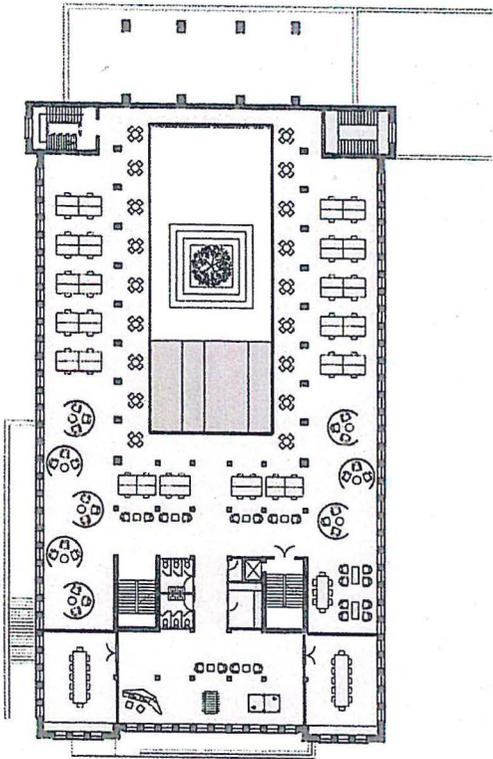


ERDGESCHOSS
303M2 CAFE UND RESTO
1270M2 SPA

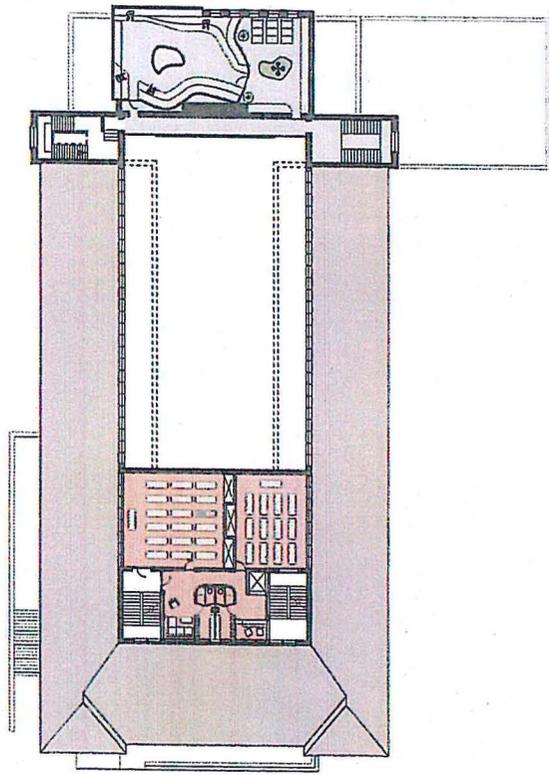


1 - OBERGESCHOSS
1488M2 CO-WORKING
215M2 SPA UND TREPPEN

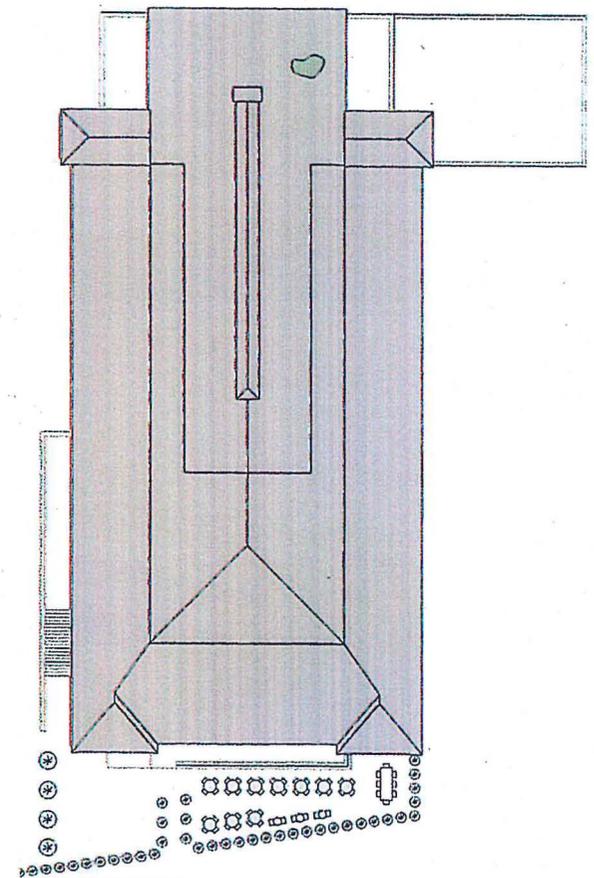
Grundrisse II



2 - OBERGESCHOSS
1183M2 CO-WORKING

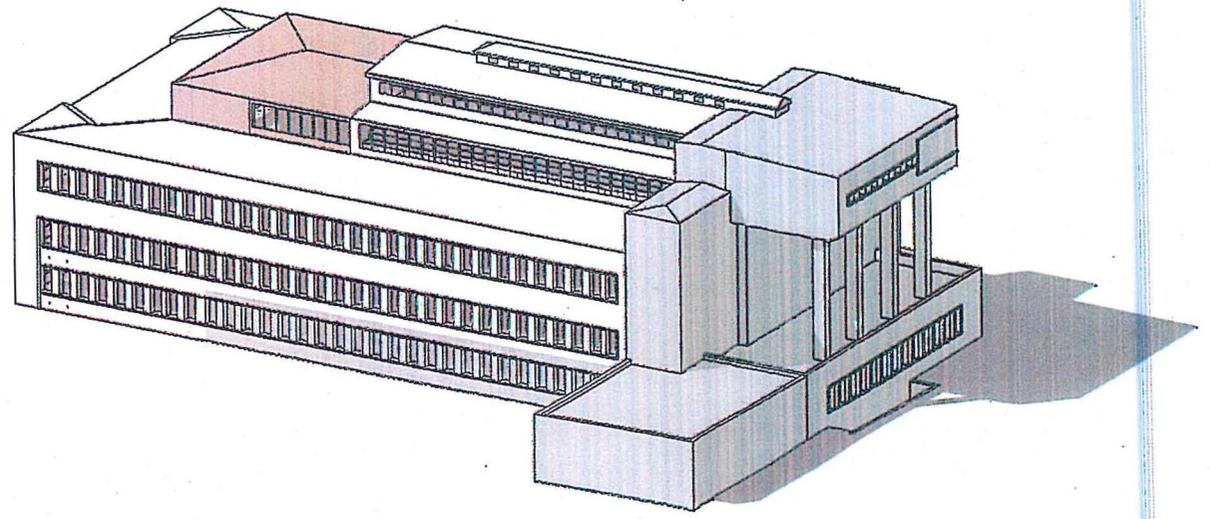
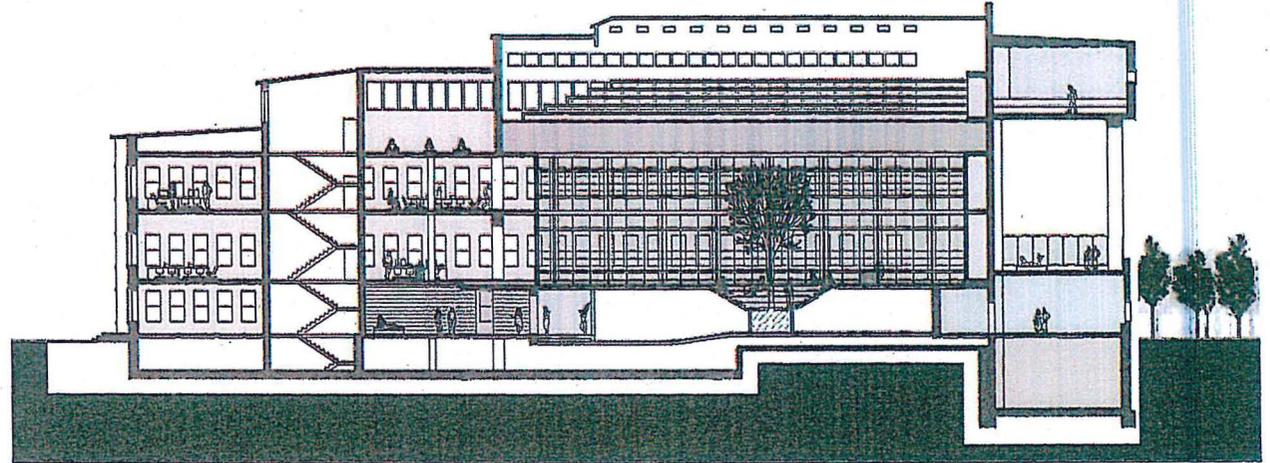


3 - OBERGESCHOSS
180M2 YOGA
130M2 SPA



DACHAUFSICHT

Querschnitt/Isometrie



Co-Working im Kontext von Dresden

Dresden International
Dresden-airport.de/coworking

Blumberg
www.herr-blumberg.de

Sachsenbad

Rehefelderstr. 12
www.rehefelderstrasse12.de

Cloudsters Dresden
dresden.cloudsters.net

Impact Loft
impactloft.de

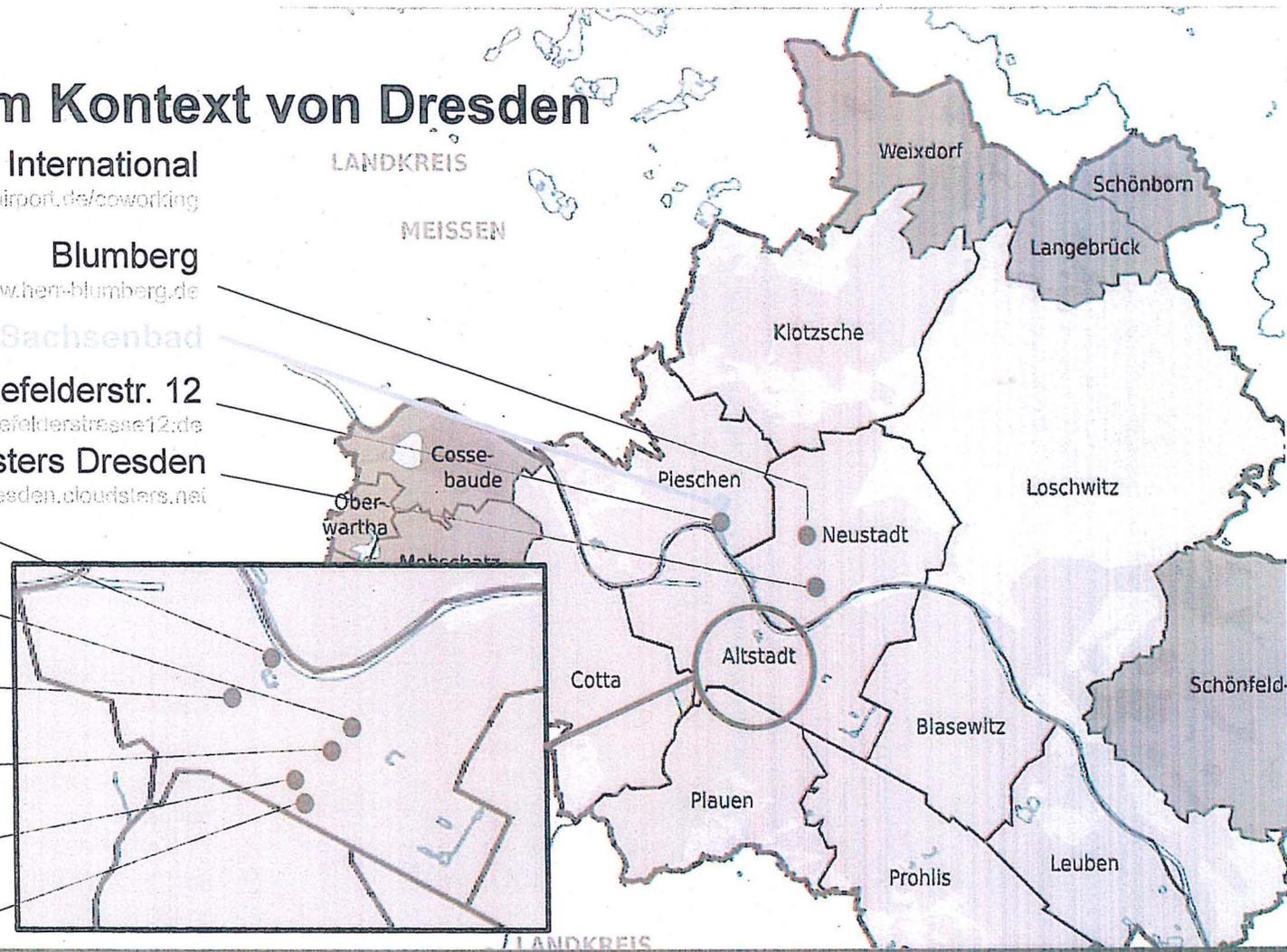
The Shire
www.the-shire.com

Neonworx
www.neonworx.de

TSH Collab Dresden
www.tshcollab.com/de/dresden

Impact Hub
Dresden.impacthub.net

Sherpa Dresden
Sherpa-dresden.de



impact **loft**

neonworx

cloudsters
DRESDEN

DRESDEN INTERNATIONAL
WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT



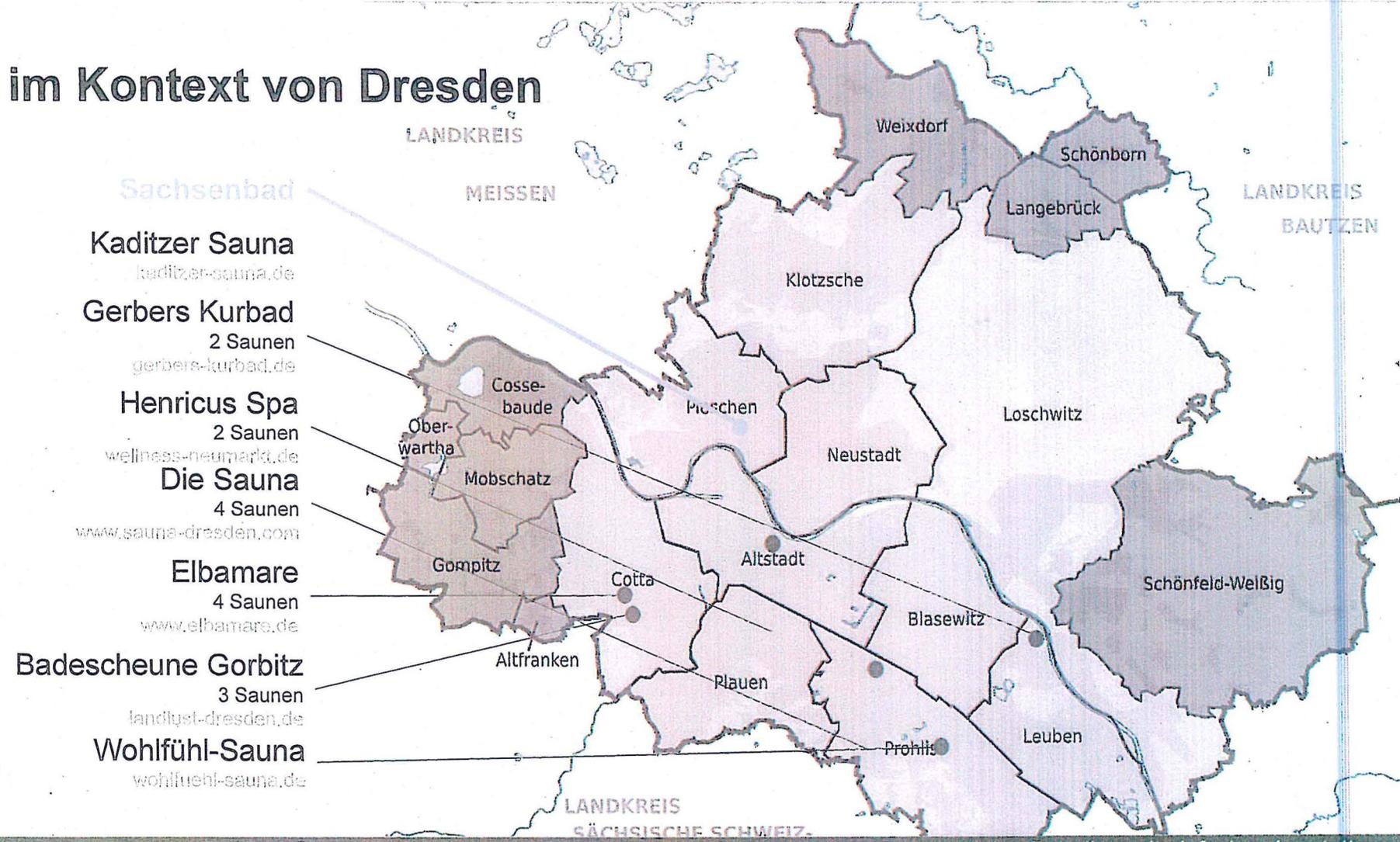
IMPACT HUB Dresden

rehefelderstrasse 12

collab
work, meet life

Insgesamt hat die Auswertung des Standortes Dresden in Bezug auf Co-Working folgendes Ergebnis ergeben. Obwohl sich bereits einige Co-Working-Plätze über die Stadt verteilt haben, ist das Thema Co-Working in Dresden noch unterrepräsentiert. Viele der Angebote beziehen sich auf kleine Flächen (<10 Arbeitsplätze). Professionelle Anbieter sind noch wenig vertreten, so dass in diesem Segment noch Entwicklungspotential besteht.

Ein SPA im Kontext von Dresden



- Sachsenbad**
- Kaditzer Sauna**
kaditzer-sauna.de
- Gerbers Kurbad**
2 Saunen
gerbers-kurbad.de
- Henricus Spa**
2 Saunen
wellness-neumarkt.de
- Die Sauna**
4 Saunen
www.sauna-dresden.com
- Elbamare**
4 Saunen
www.elbamare.de
- Badescheune Gorbitz**
3 Saunen
landlust-dresden.de
- Wohlfühl-Sauna**
wohlfuehl-sauna.de

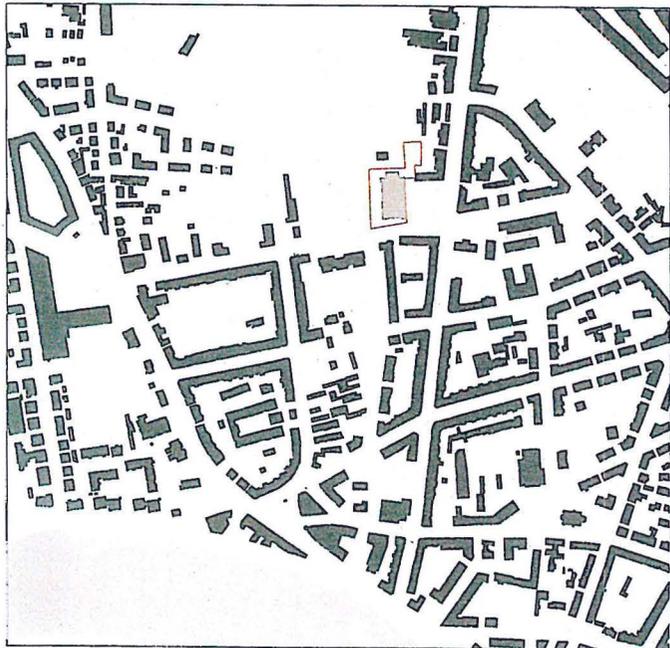
Das SPA- und Wellnessangebot in der Stadt Dresden ist sehr überschaubar. Es handelt sich überwiegend um kleine Betreiber mit einfacher Ausstattung und traditionellem Design. Moderne Konzepte sind kaum und wenn nur in 5-Sterne Hotels mit beschränktem Zugang verfügbar.

Status Quo

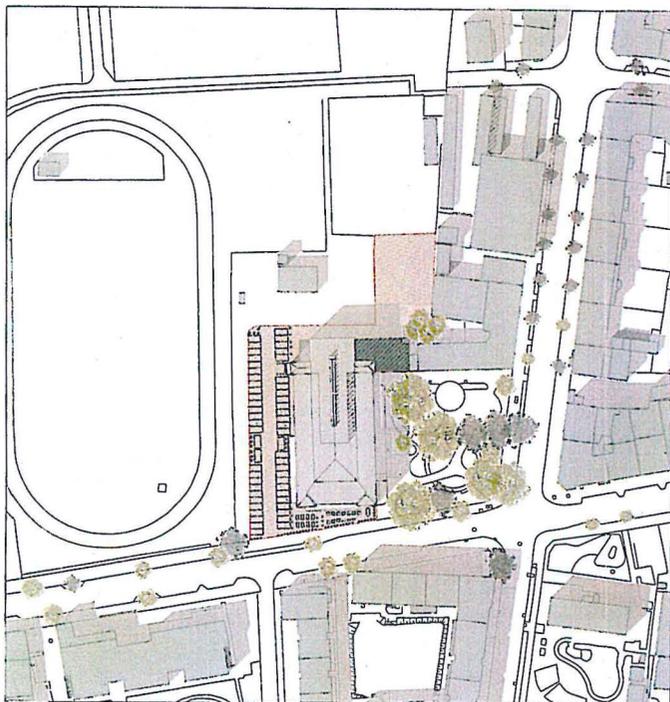


Vorher/Nachher



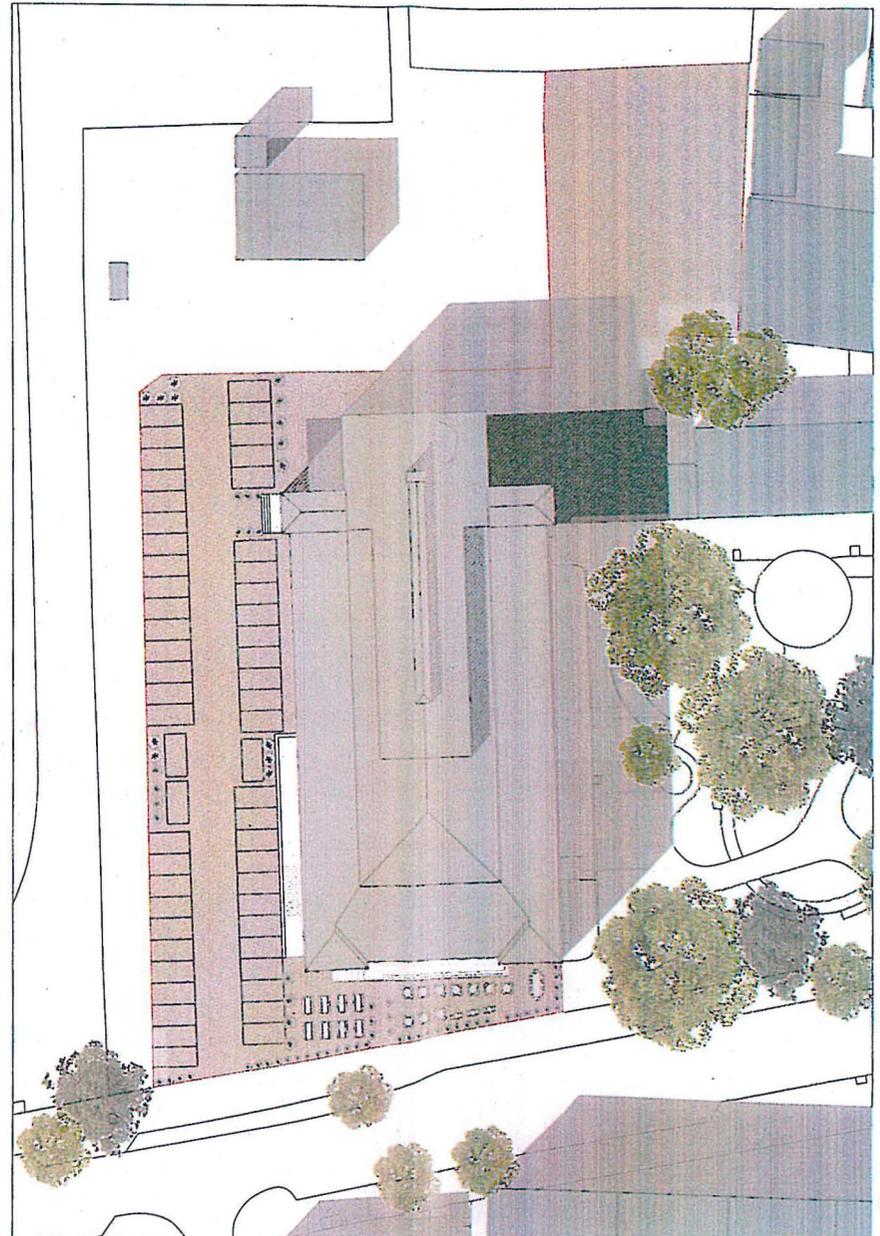


Schwarzplan M 1:3500



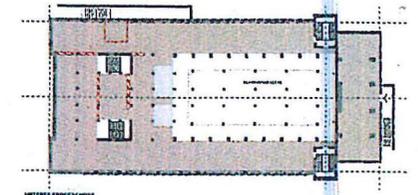
Übersichtsplan M 1:1000

Das ehemalige Gebäude des Sachsenbades befindet sich im Norden des Dresdener Stadtteils Pieschen. Die Gegend ist überwiegend Wohngebiet gemischt mit Gewerbeobjekten. Das Grundstück ist positioniert zwischen einem kleinen öffentlichen Park im Osten und einem Sportfeld im Westen und Norden. Im Süden liegt eine Hauptstraße an. Gegenüber der Straße besteht eine Gewerbenutzung und nord-östlich eine Wohnnutzung. Das Gebäude wurde im Jahr 1928 von dem Stadtbaurat Paul Wolf errichtet. Es verfügte über einen 320 m² großes Schwimmbecken und mehrere Wannen- und Brausebäder, Massage- und Vortragsräume sowie ein Restaurant. Ziel war eine Verbesserung der Lebensqualität in dem dicht besiedelten Arbeiterviertel, in dem nur wenige Wohnungen mit Badezimmern ausgestattet waren. Putzfassade des Bauwerks versteckt eine Mauerwerkfüllung. Der momentane Zustand des Gebäudes erfordert eine Sanierung.

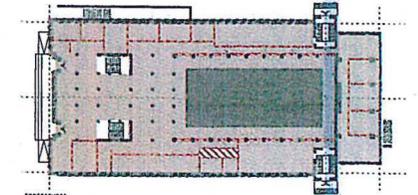


Lageplan M 1:300

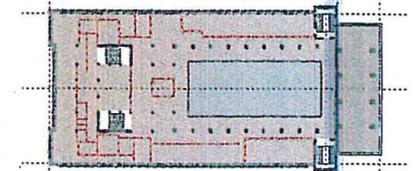
Anlage 5



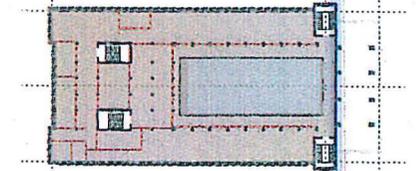
0. OG



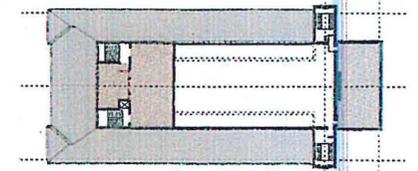
1. OG



2. OG

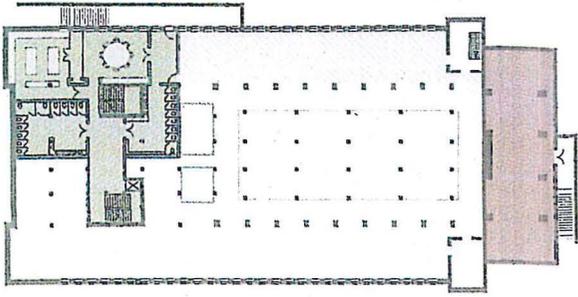


3. OG

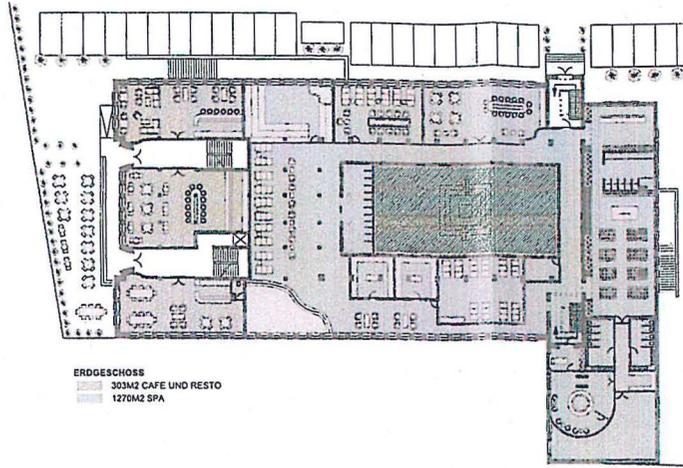


4. OG

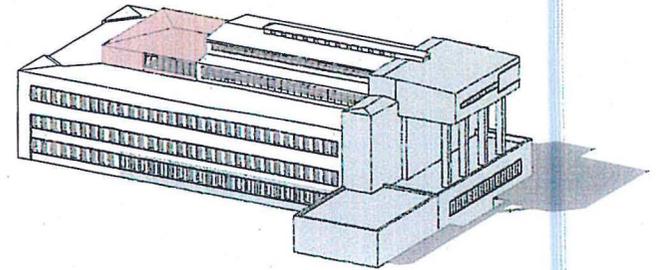
Bestandsplan M 1:500



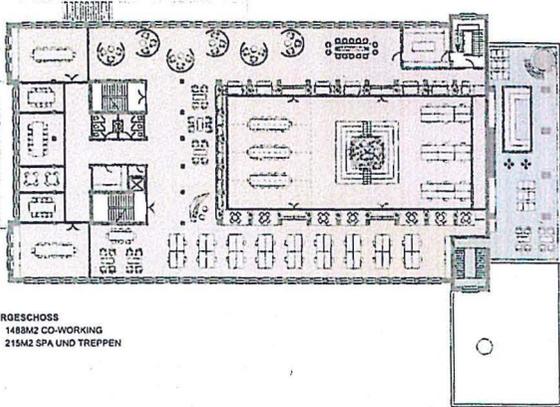
UNTERES ERDGESCHOSS
 248M2 KÜCHE UND TOILETTEN
 195M2 LAGER
 185M2 GASTRO



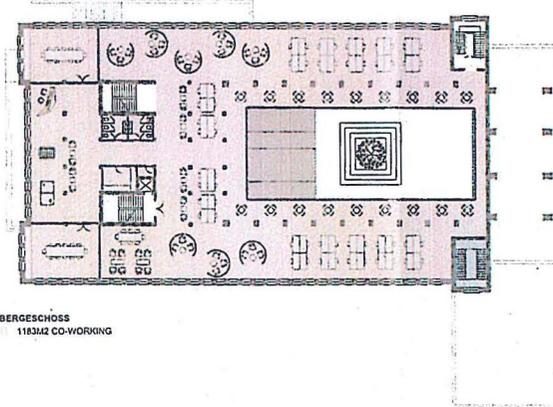
ERDGESCHOSS
 303M2 CAFE UND RESTO
 1270M2 SPA



Isometrie

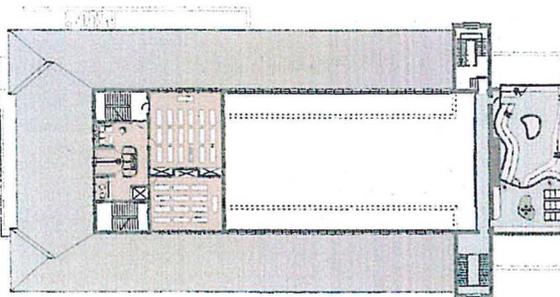


1. OBERGESCHOSS
 1488M2 CO-WORKING
 215M2 SPA UND TREPPEN

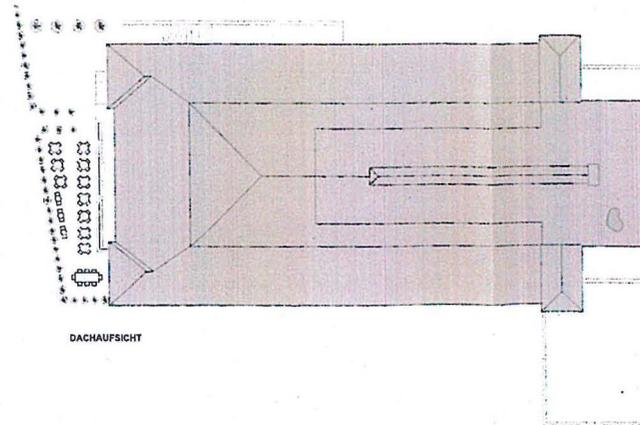


2. OBERGESCHOSS
 1183M2 CO-WORKING

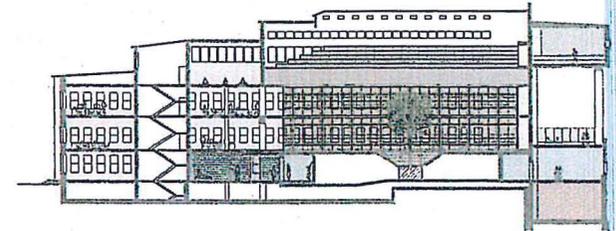
Unser Mischnutzungs-konzept für das Bauwerk macht den Bestand wieder nutzbar und entspricht den Bedürfnissen der örtlichen Gemeinde. Die Mischung von Arbeit, Freizeit, und Gastronomie sorgt dafür, dass das Gebäude ständig genutzt werden kann und unterstützt den lokalen Bedarf der wachsenden Bevölkerung Dresdens. Wenn man das Grundstück zu Fuß oder mit dem Auto betritt, befindet sich der Haupteingang an der Vorderseite des Grundstücks im Süden. Dort angesiedelt werden die Bar, das Café, und das Restaurant und bietet somit auf der Südseite Sitzgelegenheiten im Freien. Das Café ist zur Süd-Ost-Seite orientiert, was den Besuchern ermöglicht, die Morgensonne zu genießen. Zwischen den beiden großen Eingangstreppeanlagen befindet sich das Restaurant und für die Genießer der Abendsonne haben wir eine Bar im Süd-Westen positioniert.



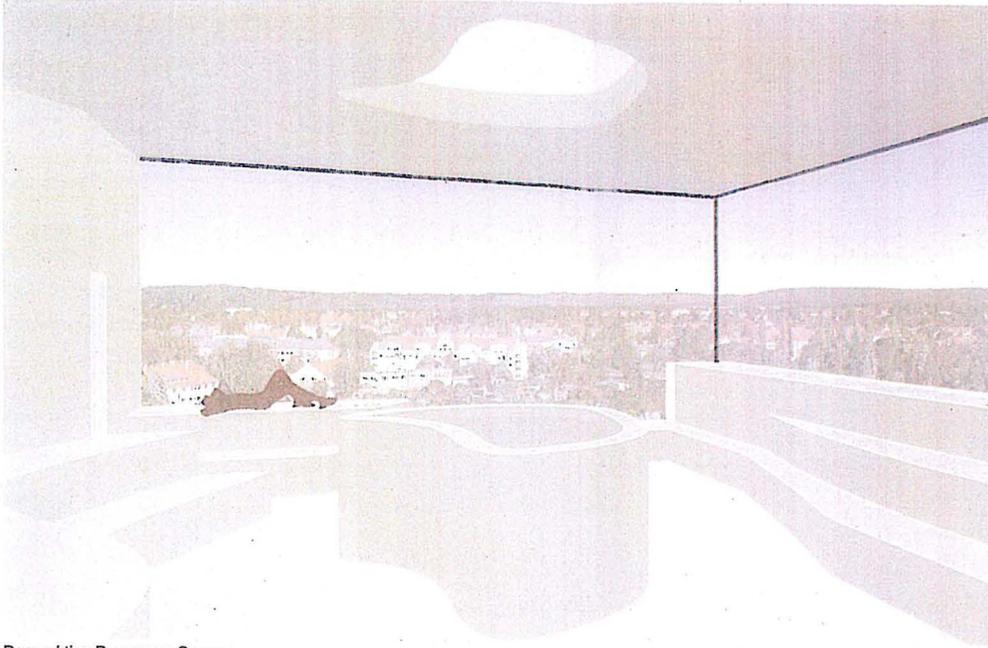
3. OBERGESCHOSS
 186M2 YOGA
 130M2 SPA



DACHAUFSICHT



Längsschnitt M 1:300



Perspektive Panorama-Sauna

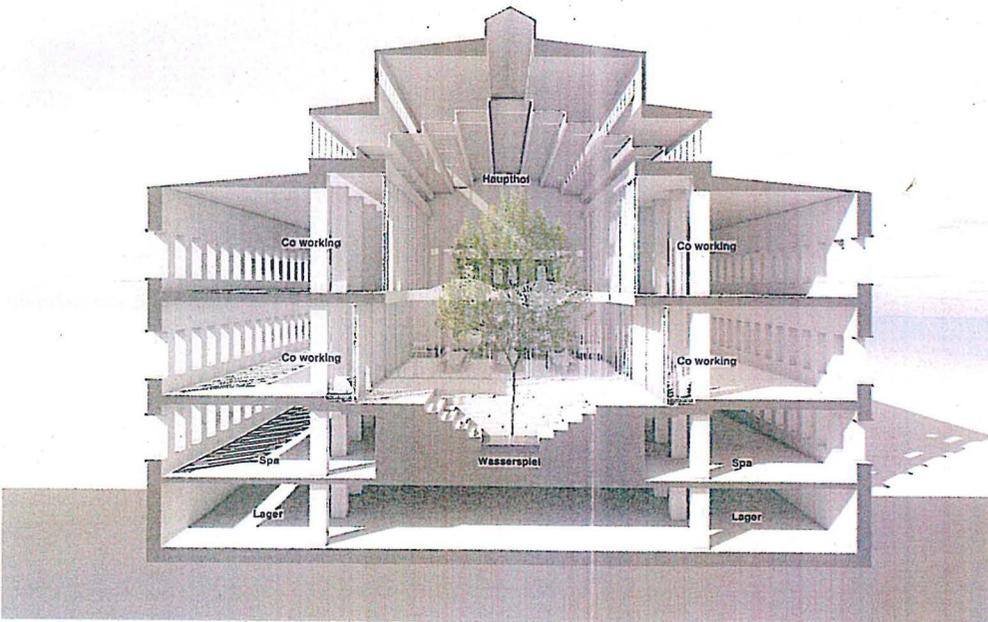
Die Erschließung der Co-Working-Ebenen erfolgt über die Treppenanlage oder den Aufzug im Ostkern. Die Ebenen sind radial-konzentrisch zu einem hell beleuchteten Hof orientiert. Dieser interne, öffentliche Bereich bietet für die Besucher und die Betreiber einen gemeinsamen Raum für Pausen, Events oder andere Aktivitäten. Die Erschließung zum SPA befindet sich auf der Ostseite vom Park. Dort soll auf dem Grundstück eine einstöckige Erweiterung des Gebäudes entstehen, als Eingangsbereich mit Rezeption. Der eigene Treppenhaukern ermöglicht den Zugang zu verschiedenen Ebenen. Das Erdgeschoss bietet die Hauptfunktionen des SPAs: Toiletten, Umkleeraum, Duschen, Handtuchbereich, Erfrischungsbar, Entspannungsraum, westorientierte Sauna, Kaltwasserbecken, Whirlpools, Ruhebereich, abgelegene Sauna, Dampfbad und Ruheraum. Ein Geschoss weiter oben gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit Pool, Sauna und Duschen. Zwei Geschosse weiter im Dachgeschoss befindet sich eine Panoramasauna, die einen weiten Blick nach Westen von Dresden bietet. Das Konzept respektiert das bestehende Gebäude, welches in der Umgebung ikonisch ist. Durch gemischte Nutzungen, die sich mit separaten Eingängen überlappen, wird ein Objekt voller Leben sichergestellt, das auf dem Gelände seit vielen Jahren leidet.



Bestand



Vorschlag



Querschnitt



Perspektive Hof