

Betreff:

**Weiterbetrieb des Bades Gliesmarode**

Organisationseinheit:

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

11.04.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	23.04.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	29.04.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraue (Anhörung)	07.05.2025	Ö
Schulausschuss (Vorberatung)	09.05.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	15.05.2025	Ö
Sportausschuss (Vorberatung)	16.05.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	20.05.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	27.05.2025	Ö

**Beschluss:**

- 1) Der Ratsbeschluss vom 27. Februar 2007 wird, soweit er sich auf die Schließung des Badezentrums Gliesmarode bezieht, aufgehoben.
- 2) Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung
  - a) der Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH werden angewiesen sowie,
  - b) der Braunschweig Beteiligungen GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH

folgenden Beschluss zu fassen:

Die Geschäftsführung der Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH wird mit der Sanierung und dem anschließenden Weiterbetrieb des Badezentrums Gliesmarode beauftragt.

**Sachverhalt:**

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 17. Dezember 2024 (24-24538-02) hat die Verwaltung in Zusammenarbeit der betroffenen Dezernate und der Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH (Stadtbad GmbH) die Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zur Fortführung des Bades Gliesmarode intensiv mit dem nachstehenden Ergebnis geprüft.

Hierbei wurde unter Berücksichtigung der Interessenlagen der Beteiligten, der bestehenden Beschlusslage sowie der angespannten Haushaltslage (DS 24-24651) eine Abwägung vorgenommen.

## **I. Ausgangslage**

Am 27. Februar 2007 (DS 11006/07) hat der Rat der Stadt im Sinne des 3-Bäder Konzeptes beschlossen, ein neues Freizeit- und Erlebnisbad an der Hamburger Straße (Wasserwelt) errichten zu lassen und mit Inbetriebnahme des neuen Bades einige ältere Bäder, u. a. das Badezentrum Gliesmarode, zu schließen. Dieses Grundstück sollte mit Überlegungen zur Nachnutzung für den Geschosswohnungsbau veräußert werden.

Im Hinblick auf die bevorstehende Schließung des Badezentrums Gliesmarode hat Anfang Februar 2014 Herr Friedrich Knapp öffentlich erklärt, das Schwimmbad auf eigene Kosten weiter betreiben zu wollen. Das Bad wurde am 10. Juli 2014 zunächst geschlossen. Nach vorhergehenden Verhandlungen hat der Rat der Stadt am 21. Oktober 2014 (DS 17149/14) die Verwaltung beauftragt, einen Erbbaurechtsvertrag mit Herrn Knapp zum Betrieb und Sanierung des Bades Gliesmarode zu schließen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde das Bad am 23. Juni 2016 - nach nahezu zweijähriger Schließzeit - wiedereröffnet.

Dieser Erbbaurechtsvertrag wurde auf 10 Jahre mit der Möglichkeit der zweimaligen Verlängerung um jeweils 5 Jahre angelegt. Die Betreibergesellschaft hat im Sommer letzten Jahres mitgeteilt, die auf 10 Jahre angelegte Laufzeit über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht verlängern zu wollen (DS 24-23976). Damit endete das Erbbaurecht zu diesem Zeitpunkt und das Grundstück fiel zurück an die Stadt Braunschweig.

Im Februar 2024 hat der zwischenzeitlich verstorbene Herr Friedrich Knapp mit der Stadt Braunschweig eine „Grundsatzvereinbarung und Absichtserklärung“ zur geplanten Stiftung „Haus der Musik“ geschlossen. Es soll in gemeinsamer Finanzierung eine Stiftung gegründet werden, welche den Gebäudekomplex des ehemaligen Karstadt Hauses am Gewandhaus zu einer städtischen Musikschule mit Konzerthaus umbaut. Herr Knapp hatte hierbei die Möglichkeit eines Weiterbetriebs des Bades Gliesmarode als mögliches Zusatzthema im Rahmen der Stiftung eingebracht.

Auf Grundlage der Ratsmitteilung vom Dezember letzten Jahres (DS 24-24843), hat die Verwaltung die folgenden Varianten ergebnisoffen und vertieft geprüft:

- Variante a) Fortbestand des Bades im Rahmen der geplanten Stiftung
- Variante b) Fortbetrieb des Bades in der Stadtbad GmbH
- Variante c) Erweiterung der städtischen Bäderkapazitäten
- Variante d) Umsetzung der bestehenden Beschlusslage (Schließung, Veräußerung) mit Abdeckung der Bedarfe durch die bestehenden städtischen Wasserflächen.

Dies ist unter Beteiligung des Fachbereichs Gebäudemanagement, des Fachbereichs Schule und der Stadtbad GmbH sowie von Fachfirmen für Wasser- und Lufttechnik erfolgt.

Mit Ablauf des Jahres 2024 fiel das Grundstück des Bades Gliesmarode an die Stadt zurück. Der Fachbereich Gebäudemanagement und die Stadtbad GmbH sorgen seitdem für einen fachgerechten Substanzerhalt des Gebäudes bis zu einer finalen Entscheidung mit dem Umgang des Schwimmbades.

In die Betrachtung ist des Weiteren eine von der Stadtbad GmbH bereits am 22. Februar 2024 und unabhängig von der Situation des Badezentrums Gliesmarode in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur Nachattraktivierung der Wasserwelt eingeflossen, die bereits Bestandteil der Wirtschaftsplanung 2024 war (DS 23-22497).

Die Haushaltslage der Stadt Braunschweig ist aktuell und über den gesamten mittelfristigen Planungszeitraum bis zum Jahr 2029 angespannt. Der gesetzlich geforderte Haushaltsausgleich kann in den Planjahren 2025/2026 nur aufgrund der Sonderregelung des § 182 Abs. 4 NKomVG und Entnahme aus den Überschussrücklagen erreicht werden. Auf Grundlage der derzeitigen Planzahlen ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Aufstellung zukünftiger Haushaltspläne eine Aufgabenkritik, insbesondere der freiwilligen Leistungen, erforderlich ist.

Die für die Umsetzung notwendigen Kosten der nachfolgend dargestellten Varianten müssten im städtischen Haushalt bzw. im Wirtschaftsplan der Stadtbad GmbH abgebildet werden. Im Haushaltsplan 2025/2026 sind hierfür derzeit keine Mittel vorgesehen. Im Wirtschaftsplan der Stadtbad GmbH sind für die weiteren Planungsleistungen in Bezug auf die Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Wasserwelt Mittel in Höhe 100 T€ eingestellt. In der künftigen Wirtschaftsplanung müssten entsprechende Ausweitungen des Finanzplans vorgesehen werden.

## **II. Sicherstellung Schul- und Vereinsschwimmen**

Sechs Schulen (GS Comeniusstraße, GS Gliesmarode, GS Heinrichstraße, IGS Franzsesches Feld, Gymnasien Neue Oberschule und Ricarda-Huch-Schule) haben das Bad Gliesmarode im Rahmen des Schulschwimmens mit rund 50 Bahnenstunden pro Woche genutzt. Nach Schließung des Hallenbades zum Jahreswechsel wurden die benötigten Wasserflächen von der Stadtbad GmbH in städtischen Bädern bereitgestellt. Hierzu wird derzeit das 25m Becken des Sportbades Heidberg für die Allgemeinheit dienstags von 10 bis 11 Uhr und donnerstags von 8 Uhr bis Badschließung geschlossen und in dieser Zeit ausschließlich zum Schulschwimmen sowie für den Vereinssport genutzt.

Der Fachbereich Schule befindet sich im regelmäßigen Kontakt mit den betroffenen Schulen. Die von der Stadtbad GmbH bereitgestellten Bahnenstunden im Sportbad Heidberg werden gut angenommen. Stundenplantechnisch konnten durch die kurzfristige Lösung nicht alle Bedarfe berücksichtigt werden. Mit dem kommenden Schuljahr 2025/2026 werden die Belegungen neu geplant und die Schulen den Bädern bestmöglich zugeordnet.

Für das Bad Gliesmarode wurde von den Sportvereinen eine Vereinsnutzung von 4 Wochenstunden gemeldet. Da es sich inhaltlich um Mutter-Kind-Schwimmen bzw. Wassergymnastik handelte, wurden auskunftsgemäß keine Bahnenstunden in Anspruch genommen.

Nach dem aktuellen Belegungsplan des Fachbereiches Schule einschließlich der bisher im Bad Gliesmarode genutzten Bahnenstunden, der Nachfragesituation und unter Berücksichtigung der prognostizierten steigenden Schülerzahlen, wurden die fehlenden Bahnenstunden pro Woche, bzw. die daraus resultierende Anzahl an Schwimmbahnen für das Schuljahr 2024/2025 sowie 2030/2031 (Fünf-Jahres-Perspektive) ermittelt.

Für das aktuelle Schuljahr 2024/2025 fehlen 52 Bahnenstunden und somit rund 2 Schwimmbahnen, für das Schuljahr 2030/2031 ist laut Prognose von 79 fehlenden Bahnenstunden und somit rund 3 zusätzlich erforderlichen Schwimmbahnen auszugehen. Daraus resultiert, dass ein weiteres 25-Meter-Becken mit 3 Schwimmbahnen benötigt wird, welches wochentags von 08:00 bis 15:00 Uhr (eine Stunde Mittagspause) ausgelastet wäre. Nachmittags so wie am Wochenende stünde das Becken der Öffentlichkeit und den Vereinen zur Verfügung.

## **III. Ergebnisse der Prüfung**

Im Hinblick auf die oben genannten Varianten einer möglichen Übernahme des Bades Gliesmarode in die Stadtbad GmbH bzw. die Fortführung im Rahmen der geplanten Stiftung erfolgte eine baugutachterliche Prüfung des Gebäudes.

Nach der Begutachtung des Bades durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden wurden folgende Mängel am Schwimmbad festgestellt:

- **Betonschäden Kellergeschoss**

Im Kellergeschoss des Schwimmbades sind an vielen Stützen starke Feuchteschäden (durch Chlorwasser) festgestellt worden. Eine Stütze ist seitens des bisherigen Betreibers des Bades schon mit provisorischen Holzstützen entlastet. Insgesamt liegen drei stark beschädigte Stützen vor. Dazu kommen etliche Stützen mit leichten/mäßigen Schäden, die ebenfalls saniert werden müssten. Diese Betonkragen können im Rahmen der Stützensanierung nachgerüstet werden.

Eine Stütze steht im Bereich des Schwallwasserbehälters und hat dort Kontakt zu chlorhaltigem Wasser. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Stütze saniert werden müsste. Eine weitere Stütze scheint in einem nicht zugänglichen Hohlraum zu stehen. Im Rahmen einer Sanierung sollte auch dort geprüft werden, in welchem Zustand sie sich befindet.

- **Holzleimbinder**

Im Jahr 2006 wurde eine Untersuchung der Holzleimbinder vorgenommen. Anhand der Dokumentation zur Untersuchung wurden durch die aktuell beauftragten Gutachter die damals untersuchten Stellen erneut geprüft. Es wurden Risse in den Leimbindern von wenigen bis zu 20 Millimetern vorgefunden.

Im Außenbereich sind durch Verwitterung einige Bereiche, insbesondere die Balkenköpfe, soweit zerstört, dass sie erneuert werden müssten.

Auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse hat die Verwaltung die erforderlichen Betriebs- und Investitionskosten nachstehend betrachtet und in der als Anlage beigefügten Tabelle gegenübergestellt. Dabei sind insbesondere noch folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Die bisherigen Zahlungen an den Betreiber des Bades Gliesmarode für das Schulschwimmen i. H. v. jährlich 140 T€ entfallen. Jedoch führt die Schülerbeförderung für die sechs Schulen, die vormals Schwimmunterricht im Bad Gliesmarode hatten, überschlägig zu Aufwendungen in Höhe von rd. 115 T€. Die Varianten c) und d) enthalten prognostizierte jährliche Mehrerträge durch die bisherigen Besucherinnen und Besucher des Bades Gliesmarode in den Bädern der Stadtbad GmbH. In den Betriebsergebnissen und Investitionskosten sind die Abschreibungen sowie Zinsen bei einer Fremdkapitalaufnahme überschlägig enthalten.

### **Variante a): Fortbestand des Bades im Rahmen der geplanten Stiftung**

Die Möglichkeit, das Bad Gliesmarode und dessen Betrieb in die geplante Stiftung einzubringen, wurde in der „Grundsatzvereinbarung und Absichtserklärung“ zum Haus der Musik, die im Februar 2024 zwischen dem Erbbauberechtigten und der Stadt Braunschweig geschlossen wurde, bereits vorgesehen.

Nach dem aktuellen Stand der Verhandlungen mit der Familie Knapp stellt der Fortbetrieb des Bades im Rahmen der geplanten Stiftung keine Option mehr dar. Diese Möglichkeit soll in den weiteren Überlegungen zur Stiftung „Haus der Musik“ nicht weiterverfolgt werden.

### **Variante b): Fortbetrieb des Bades in der Stadtbad GmbH**

Die Sanierung und der Weiterbetrieb des Bades könnte in Eigenregie der Stadtbad GmbH erfolgen. Hierbei würde die Stadtbad GmbH die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchführen und anschließend den Betrieb des Bades sicherstellen.

Die Kostenschätzung zum Sanierungsbedarf hat ergeben, dass sich die Kosten für die Sanierungsarbeiten bis zum Jahr 2032 ff. auf 10,6 Mio. € (netto) belaufen würden. Hierbei ist eine vollständige Vorsteuerabzugsberechtigung durch die Stadtbad GmbH unterstellt.

Nach der Priorisierung der Sanierungsarbeiten würden in der Zeit der Schließung Sofortmaßnahmen von rund 6,9 Mio. € (netto) anfallen. Mit einer baulichen Fertigstellung wäre

voraussichtlich im Jahr 2028 zu rechnen. Nach der Wiedereröffnung müssten mittelfristig weitere Sanierungsmaßnahmen von rund 1,4 Mio. € (netto) durchgeführt werden. Langfristig würden ab dem Jahr 2032 weitere notwendige Sanierungsarbeiten in Höhe von rd. 2,3 Mio. € (netto) folgen. Die Sanierungsarbeiten könnten zu Einschränkungen bis hin zur Schließung des täglichen Betriebes führen. Es wäre möglich, die Sanierungsarbeiten auf eine Revisionszeit im Sommer zu verlegen, damit eine Einschränkung des Betriebes gering ausfällt. Eine Beschleunigung der Prozesse ist nur bei einer – von der Verwaltung nicht empfohlenen – Reduzierung des baulichen Umfangs (z. B. Entfall der energetischen Sanierung) möglich.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheit der Mittelgewährung werden Fördermittel in der weiteren Berechnung der Kosten nicht berücksichtigt. Für die energetische Sanierung des Bades könnten jedoch nach aktuellem Stand Fördermittel i. H. v. ca. 15 % der Summe der energetischen Sanierung beantragt werden. Das Nds. Ministerium für Inneres und Sport hat mit Schreiben vom 27. Februar 2025 zudem den Entwurf einer Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Bäderinfrastruktur zur Verfügung gestellt. Ziel ist die Modernisierung und Sanierung von Schwimmbädern. Die Förderungssumme würde 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen; maximal jedoch bis zu 1,5 Mio. €. Auf die Stellungnahme der Verwaltung (DS 25-25185-01) wird verwiesen. Einer Kombination beider Förderansätze sprechen die bisher vorliegenden Rahmenbedingungen grundsätzlich nicht entgegen, wobei die endgültige Fassung der Landesförderrichtlinie abgewartet werden muss.

Die für eine Sanierung notwendigen Mittel stehen im Wirtschaftsplan 2025 der Stadtbad GmbH nicht zur Verfügung und müssten im Rahmen künftiger Wirtschaftsplanungen berücksichtigt werden. Hiermit wären zusätzliche Belastungen für den Kernhaushalt durch ansteigende Verlustausgleichszahlungen an die Stadtbad GmbH verbunden.

Ein möglicher Ablauf der Sanierung wurde vom Fachbereich Gebäudemanagement in Abstimmung mit der Stadtbad GmbH ermittelt:

- Architektenausschreibung Mitte 2025 nach Mittelbereitstellung
- Anschließende Planungs- und Ausschreibungsphase
- Baubeginn Ende 2026
- Inbetriebnahme voraussichtlich 2028

In dem Sanierungszeitraum würden jährliche Betriebsaufwendungen zum Substanzerhalt des Gebäudes in Höhe von 128 T€ anfallen. Das Bad Gliesmarode würde nach der Sanierung ein jährliches Betriebsergebnis im Vollbetrieb von rund -1.717 T€ erzielen. Da sich dieses Defizit in der aktuellen Haushaltslage nicht darstellen ließe, hat die Verwaltung einen sog. „Badretter-Zuschlag“ eingeplant, d. h. die Stadtbad GmbH würde die durchschnittlichen netto Eintrittspreise in ihren Einrichtungen um 1 € erhöhen. Zudem würden die Eintrittspreise des Bades Gliesmarode im Vergleich zu den anderen Bädern der Stadtbad GmbH moderat höher sein. Sie wären aber dennoch günstiger, als dies nach der Preisgestaltung des Vorbetreibers der Fall war. Im Rahmen der „Badrettung“ würde dies zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse und somit zu einer Verbesserung des Betriebsergebnisses (rd. -1.017 T€) führen.

Das Schwimmbad bietet ein 25m Becken mit 5 Schwimmbahnen und darüber hinaus einen Nichtschwimmer- und einen Außenbereich. Bis zur Schließung wurden im Bad Gliesmarode für das Schulschwimmen 50 wöchentliche Bahnenstunden abgebildet. Dies wäre auch nach der Sanierung möglich. Darüber hinaus ließe sich der für das Schuljahr 2030/2031 ermittelte Bedarf von 79 Bahnstunden ohne Einschränkungen des öffentlichen Badebetriebs abbilden.

### **Variante c): Erweiterung der städtischen Bäderkapazitäten**

Zum zehnjährigen Bestehen der Wasserwelt hat sich die Stadtbad GmbH im Laufe des Wirtschaftsjahres 2023 dazu entschieden, eine Machbarkeitsstudie über Erweiterungsmöglichkeiten der Wasserwelt durch ein Architekturbüro, welches seinerzeit auch mit der Planung der Wasserwelt beauftragt war, durchzuführen. Ziel dieser Studie ist es u. a.

- eine strategische Weiterentwicklung der Stadtbad GmbH und eine Nachattraktivierung der Wasserwelt aufzeigen zu können sowie
- die Angebotslücke für die Altersgruppe von etwa 4 bis 8 Jahren zu schließen,
- eine Möglichkeit abzubilden die Bedarfe für das Schulschwimmen abzudecken,
- ein mögliches Szenario hinsichtlich der (Teil-)Schließung des Wolfsburger Badelandes zu skizzieren.

Die Aufgabenstellung für den Architekten war hierbei unter anderem, mindestens drei verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Investitionsbedarfen aufzuzeigen.

Von den vier erarbeiteten Varianten bieten drei eine Erweiterung der für das Schulschwimmen nutzbaren Wasserfläche. Die Varianten bauen teilweise aufeinander auf und stellen in der kleinsten Variante lediglich die Erweiterung des Kinderbereiches dar. In der größten Variante ist neben der Erweiterung des Kinderbereiches auch ein Wellenbecken, ein Sportbecken und eine Erweiterung der Verwaltung enthalten. Die Kostenschätzungen der einzelnen Varianten bewegen sich in einem Rahmen zwischen 3,7 Mio. € und 23,2 Mio. € netto. Bei diesen Kosten handelt es sich aufgrund des Planungsstands um einen groben Kostenrahmen für mögliche Anbauvarianten. Aufgrund der hiermit verbundenen Kosten für die jeweilige Variante handelt es sich noch nicht um Kostenschätzungen nach DIN 276. Gegenüber der Machbarkeitsstudie wurde die Kostenschätzung auf das Jahr 2029 (voraussichtliches Jahr der Auftragsvergabe) fortgeschrieben und die branchenüblichen Faktoren berücksichtigt.

Folgende Varianten wurden weiterführend in Betracht gezogen:

- **Variante 1:**            **Kinderbereich**
- **Variante 1+:**        **Kinderbereich + Schwimmbahnen**
- **Variante 2:**            **Kinderbereich + Schwimmbahnen + Wellenbecken**
- **Variante 3:**            **Kinderbereich + Schwimmbahnen + Wellenbecken + Verwaltung + Fitness**

In jeder der Varianten kann die Attraktivität sowie die Erweiterung der städtischen Schulschwimmkapazitäten durch Maßnahmen im Bestand verbessert werden. Durch eine punktuelle Erweiterung der Hauptnutzflächen entsteht eine hohe Flächeneffizienz, weil die Nebenbereiche (Parken, Eingangshalle, Erschließung, Umkleiden etc.) bereits vorhanden sind. Die vorgeschlagenen Varianten sind nach erster Konzeptionierung mit dem Architekten entstandene Möglichkeiten einer Erweiterung der Wasserwelt. Diese Varianten können nach Bedarf abgeändert und angepasst werden.

Im aktuellen Wirtschaftsplan der Stadtbad GmbH stehen 100 T€ für die Konkretisierung und weitere Ausgestaltung der Varianten zur Nachattraktivierung der Bäder zur Verfügung. Diese können für die Ausarbeitung der Bauvoranfrage und weitere Planungsleistungen im Jahr 2025 eingesetzt werden.

#### Vorstellung der Erweiterungsvarianten:

Ziel war es, durch eine Nachattraktivierung der Wasserwelt die Besucherzahlen zu erhöhen. Da hierfür neben einer Erweiterung der Kapazitäten für das Schulschwimmen auch Angebote zur Attraktivitätssteigerung im Bereich „Freizeit“ entscheidend sind, wäre die Variante 1 nicht vollständig zielführend. Ein Anbau der Wasserwelt nach der Variante 3 wurde aufgrund der hohen Investitionssumme von rund 23,2 Mio. € nicht weiter berücksichtigt. Im Ergebnis wurden daher die Varianten 1+ und 2 tiefergehend analysiert. Neben den Bau- und Finanzierungskosten werden zusätzliche Energie-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Erweiterung entstehen. Aufgrund der Mitnutzung der technischen Anlagen können bei einem Anbau Betriebskosten eingespart und Synergien hinsichtlich der personellen Kapazitäten gehoben werden.

- Variante 1+: Kinderbereich + Schwimmbahnen

Bei dieser Variante ist neben der Errichtung eines Kinderbeckens ein Schwimmbecken mit zwei 25m Schwimmbahnen geplant, welche für das Schul- und Vereinsschwimmen nutzbar wären. Bei einer angenommenen Nutzzeit von Montag bis Freitag von 08:00 bis 15:00 Uhr (eine Stunde Mittagspause) könnten 60 Bahnenstunden pro Woche abgebildet und somit mehr Kapazitäten für das Schulschwimmen bereitgestellt werden als bisher im Bad Gliesmarode. Allerdings ließe sich der für das Schuljahr 2030/2031 ermittelte Bedarf von 79 Bahnstunden nicht abbilden. Eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung neben weiterer Schwimmfläche würde sich nicht ergeben.

- Variante 2: Kinderbereich + Schwimmbahnen + Wellenbecken

Bei dieser Variante ist abweichend von der Machbarkeitsstudie ein Kombinationsbecken aus Sport- und Wellenbad mit sieben 25m Schwimmbahnen geplant. Bei einer angenommenen Nutzzeit von Montag bis Freitag von 08:00 bis 15:00 Uhr (eine Stunde Mittagspause) könnten über die bisher verfügbaren Kapazitäten von 50 Bahnstunden hinaus weitere Kapazitäten von bis zu 210 wöchentlichen Bahnstunden für Schulschwimmen geschaffen werden, die den für das Schuljahr 2030/2031 ermittelten Bedarf deutlich übererfüllen. Gleichzeitig entsünde die Möglichkeit, bei Nichtbelegung per Wellenfunktion die Attraktivität des Schwimmbades zu steigern.

In der Machbarkeitsstudie des externen Architekten ist ab der Variante 2 ein Wellenbecken eingeplant. Dies war eine Vorgabe seitens der Stadtbad GmbH, um die Attraktivität des Freizeitbereiches deutlich zu steigern.

Die grundsätzliche Machbarkeit einer Erweiterung der Wasserwelt wurde im Hinblick auf Hochwasser, Schadstoffe und Baurecht durch die Verwaltung mit folgendem Ergebnis geprüft:

#### Belange der Wasserbehörde und des Hochwasserschutzes

Alle drei Erweiterungsvarianten liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Oker. Neue Erkenntnisse dahingehend, dass das Überschwemmungsgebiet an dieser Stelle angepasst werden muss, liegen der Unteren Wasserbehörde derzeit nicht vor. Bei Wasserständen, die auch nur geringfügig über dem Wasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasser liegen, ist mit einem teilweisen Überstau des Geländes zu rechnen. Dementsprechend werden bei Erweiterungen in diesem Bereich Schutzmaßnahmen erforderlich.

#### Weitere grundstücksbezogene Belange

Bei der geplanten Baumaßnahme werden Bodenaushubmassen mit Schadstoffbelastungen erwartet, insbesondere in der Auffüllung und dem Auelehm, die teilweise wieder einbaufähig sind und ein Bodenmanagement erfordern. Der Baugrund ist gering tragfähig, was zusätzliche Gründungsmaßnahmen notwendig macht. Die Wasserhaltung bei hohen Grundwasserständen verursacht Mehrkosten, wobei eine fachgutachterliche Planung und Begleitung erforderlich ist. Das Gebiet ist kampfmittelverdächtig, weshalb eine kampfmitteltechnische Begleitung der Tiefbauarbeiten und Tiefbohrungen zur Klärung des Verdachts notwendig sind.

Die Stadtbad GmbH hat bereits Erfahrungen mit diesen Risiken und Mehrkosten, die in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt wurden. Bauplanungsrechtlich ist eine Erweiterung des Schwimmbads nach Norden und Süden möglich, wobei die Einhaltung der Grenzabstände und die Integration in den vorhandenen Bebauungszusammenhang gewährleistet sind. In einem gewissen Rahmen ist auch eine Westerweiterung des Schwimmbads vorstellbar.

## Zwischenergebnis zur Erweiterung eines städtischen Bades:

Eine Erweiterung ist maßgeblich abhängig von der Größe und Lage des Anbaus. Es ist wichtig, dass in der Bauphase möglichst wenig Einschränkungen des regulären Betriebes der Wasserwelt entstehen. Für eine Erweiterung in Richtung Norden könnte eine mögliche Zeitplanung wie folgt aussehen:

- Bauvoranfrage 2025
- (EU-weite) Ausschreibung und möglicher Architektenwettbewerb 2026
- weitere Planung nach Ausschreibungsergebnis 2027
- Bauantrag/Ausführungsplanung/Ausschreibung Gewerke 2028/2029
- Beginn Bau 2029
- betriebsbereites Gebäude voraussichtlich 2030/2031

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass keine der Erweiterungsvarianten vollständig durch zusätzliche Erträge refinanziert werden kann und somit zusätzliche Belastungen für den Kernhaushalt durch ansteigende Verlustausgleichszahlungen an die Stadtbad GmbH entstehen werden.

Ein Anbau der Wasserwelt nach der Variante 1+ würde ein jährliches Betriebsergebnis von rund -590 T€ nach sich ziehen. Eine grobe Kostenschätzung geht von Baukosten von rund 7,7 Mio. € (netto) aus.

Ein Anbau der Wasserwelt nach der Variante 2 würde ein jährliches Betriebsergebnis von rund -1.007 T€ nach sich ziehen. Eine grobe Kostenschätzung geht von Baukosten von rund 14,1 Mio. € (netto) aus.

Der Schwerpunkt des o. g. Förderprogramms des Landes liegt in der Sanierung und Modernisierung von Schwimmbädern mit sportlichen Nutzungsansprüchen. Die Erweiterung einer Sportstätte ist nach Punkt 2.1.3 der Richtlinie nur in Ausnahmefällen förderfähig, soweit diese dem Lehrschwimmbetrieb dient. Ob das Förderprogramm auch für die Umsetzung einer der o. g. Varianten in Betracht kommt, ist daher offen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Richtlinie aktuell lediglich im Entwurf vorliegt.

Die Variante 1+ weist deutlich geringere Investitionskosten auf als die Variante 2. Bei Variante 1+ können mehr Kapazitäten für das Schulschwimmen angeboten werden, als dies bisher im Bad Gliesmarode der Fall war. Der bis zum Schuljahr 2030/2031 ermittelte Bedarf von 79 Bahnenstunden kann jedoch nicht vollständig gedeckt werden. Eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung neben weiterer Schwimmfläche würde sich nicht ergeben. Dies wäre bei Variante 2 durch das Kombinationsbecken mit Wellenfunktion der Fall. Unter Berücksichtigung der angespannten Haushaltslage wäre von allen Erweiterungsvarianten die Variante 1+ zu bevorzugen, da hiermit der Status Quo des Schulschwimmens zu geringeren Investitionskosten erhalten werden kann. Jedoch könnte eine Nachattraktivierung langfristig einen entscheidenden Vorteil im Hinblick auf die Positionierung im Vergleich zu Mitbewerbern aufzeigen.

### **Variante d): Umsetzung der bestehenden Beschlusslage (Schließung, Veräußerung) mit Abdeckung der Bedarfe durch die bestehenden städtischen Wasserflächen**

Die Umsetzung der aktuellen Beschlusslage und damit einhergehende dauerhafte Schließung des Bades mit Abriss und Verkauf des Grundstückes würde sich eine Haushaltsentlastung in Höhe von jährlich 293T € ergeben.

Wie unten dargestellt könnten nach der Herrichtung des Baugrundstückes Erlöse aus der Grundstücksveräußerung von geschätzt max. 2.436 T€ erzielt werden. Aufgrund detaillierter Untersuchungen haben sich die Abrisskosten auf insgesamt 1.950 T€ brutto summiert; dies ist u. a. dadurch begründet, dass allein der Abbruch des Gebäudes mit dem gesamten Kel-



lergeschoss und Gebäudetechnik sich auf ca. 700 T€ beläuft. Hinzu kommen Erdarbeiten und Nebenkosten.

Für die angesprochene Fläche setzt der Bebauungsplan GE 13 für die Fläche für Gemeinbedarf „Schwimmbad“ und „Schießsportanlage“ fest. Der Flächennutzungsplan sieht Grünfläche vor. Eine Wohnbebauung ist demnach auf der Basis des bestehenden Bebauungsplanes nicht zulässig. Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist ein Änderungsverfahren/Neuaufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans erforderlich. Schallproblematiken aufgrund der Bahnstrecke im Westen, des östlich festgesetzten Fest- und Bolzplatzes sowie einzelner Gewerbebetriebe im Norden sind zu berücksichtigen.

Die gesamte Fläche des Schwimmbades liegt mit Ausnahme des Badgebäudes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wabe. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz steht ein Überschwemmungsgebiet einer Bebauung regelmäßig entgegen. Die fachliche Entscheidung hierzu ist im städtischen Hochbaudezernat zu erarbeiten. Das ebenfalls für die Bewertung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes heranzuziehende Extremhochwasser (HQ extrem) überspült die gesamte Fläche. Weiterhin grenzt unmittelbar südlich an das Badgebäude eine Baumfläche an, die absehbar als Wald nach Nds. Landeswaldgesetz einzustufen sein wird.

Bisherige Planungsüberlegungen im Jahr 2013 haben zu mehreren Konzepten unter Einbeziehung eines Fachbüros geführt. Unter Heranziehung der hier genannten Kennzahlen ist, die Aufhebung der Schießanlage einbeziehend, einer Anzahl von ca. 70 WE im Mehrgeschosswohnungsbau und ca. 58 WE als Reihenhausbau denkbar.

Unter den oben skizzierten Erfordernissen wurde ein möglicher Verkaufserlös für einen Investor mit Ziel der Wohnbaulandentwicklung abgeschätzt. Dabei wurden entsprechende Kostenansätze für die Erstellung eines Bebauungsplanes mit den erforderlichen Fachgutachten, Kosten für den Umgang mit dem Hochwasserschutz, dem Landschaftsschutzgebiet sowie die Planung und Herstellung der Erschließung berücksichtigt. Ferner werden auf Basis der o. g. Anzahl der Wohneinheiten Folgekosten für Kinderspielflächen, Jugendspielflächen, Schul- und Kita-Plätze berücksichtigt.

Zudem fließen die mittlerweile aktualisierten Kostenschätzungen für Abrisskosten (siehe oben) für das Schwimmbad und den Schießstand (mit Ersatzschaffung) in die Ermittlung ein.

Nach Abzug der oben benannten Kosten ergeben sich prognostizierte Erträge für die Stadt Braunschweig mit Berücksichtigung der Fläche des Schießstandes:

20.300 m<sup>2</sup> x 120 €/m<sup>2</sup> **= 2.436.000 €**

Prognostizierte Erlöse für die Stadt Braunschweig ohne Berücksichtigung der Fläche des Schießstandes:

17.700 m<sup>2</sup> x 85 €/m<sup>2</sup> **= 1.504.500 €**

Die Verwaltung hat für die Kostenbetrachtung einen Erhalt der gegenwärtigen Nutzung unter Erhalt des Schießstandes des Schützenvereins Gliesmarode e. V. unterstellt.

#### **IV. Empfehlung**

Die Untersuchungen der Verwaltung haben gezeigt, dass die Stadt Braunschweig bei einer Umsetzung der bestehenden Beschlusslage (Schließung des Bades Gliesmarode und Veräußerung des Grundstücks) nicht über ausreichend Wasserflächen verfügt, um die schulfachlichen Bedarfe unter Berücksichtigung der prognostizierten Schülerzahlen zu erfüllen. Die derzeitige Interimslösung, das Schulschwimmen über zusätzliche Belegungszeiten im Sportbad Heidberg sicherzustellen, führt zu einer Verknappung der für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Wasserflächen und kann daher nicht dauerhaft weitergeführt werden. Gleiches gilt für eine Verlagerung in das 25m Becken in der Wasserwelt, welches bereits aktuell montags bis freitags in der Zeit von 15 bis 22 Uhr für den Vereinssport reserviert ist

und dann von 8 bis 15 Uhr überwiegend für das Schulschwimmen zur Verfügung stehen müsste.

Die **Variante 1+** führt ebenfalls zu einer deutlichen Reduzierung städtischer Wasserflächen. Mit ihr ließe sich zwar der bisher im Bad Gliesmarode nachgefragte Bedarf von rund 50 wöchentlichen Bahnstunden für das Schulschwimmen abbilden, nicht aber der bis zum Schuljahr 2030/2031 ermittelte schulfachliche Bedarf.

Anders als die Variante 1+ würde die **Variante 2** durch den Ausbau mit einem Kombinationsbecken aus Schwimm- und Wellenbecken die Attraktivität der Wasserwelt deutlich steigern. Dies könnte zu einer Erhöhung der Besucherzahlen führen und einen Vorteil im Hinblick auf die Positionierung zu Mitbewerbern bieten. Zugleich würden Kapazitäten von bis zu 210 wöchentlichen Bahnstunden für das Schulschwimmen geschaffen, wodurch der bis zum Schuljahr 2030/2031 prognostizierte schulfachliche Bedarf erfüllt wäre. In einem direkten Vergleich mit dem nach einer Sanierung durch den Weiterbetrieb des Badezentrums Gliesmarode entstehenden jährlichen Betriebs- und Personalaufwand wäre diese Variante als wirtschaftlicher zu bewerten.

Allerdings ist der prognostizierte Verkaufserlös für die Veräußerung des Grundstücks Gliesmarode mit ca. 1,5 Mio. € deutlich geringer, als ursprünglich angenommen. Der Verkauf könnte daher auch nur in geringem Umfang zu den Investitionsmaßnahmen für Variante 2 in Höhe von 14 Mio. € beitragen. Demgegenüber wäre bei einer **Sanierung des Badezentrums Gliesmarode** kurzfristig mit **6,9 Mio. €** eine geringere Summe aufzuwenden. Dieser Betrag ließe sich über die dargestellten Förderprogramme ggfs. noch maßgeblich reduzieren. Die gegenüber einem Anbau an die Wasserwelt um 700 T€ höheren Betriebskosten sollten aufgrund der angespannten Haushaltslage durch einen sog. „Badretter-Zuschlag“ und gegenüber den Eintrittspreisen der anderen Bäder der Stadtbad GmbH moderat höhere Eintrittspreise aufgefangen werden, wodurch das Betriebsergebnis des sanierten Badezentrums Gliesmarode zu den Betriebskosten der Erweiterung der Wasserwelt in der Variante 2 aufschließen würde.

Der Kostennachteil im Hinblick auf den höheren angenommenen Personalaufwand mangels Synergieeffekten mit dem Betrieb der Wasserwelt wird aus Sicht der Verwaltung dadurch nivelliert, dass mit dem Badezentrum Gliesmarode ein von den Bürgerinnen und Bürgern stark frequentiertes, bei allen Altersgruppen beliebtes Bad mit mehreren Becken, Sauna, Bistro und großer Liegewiese erhalten bliebe. Das Spektrum ist damit gegenüber einem Erweiterungsbau erheblich breiter und sichert an diesem Standort ein zusätzliches Angebot gerade in Zeiten, in denen die Anzahl der Kinder, die schwimmen können, rückläufig ist.

Die Wasserflächen stünden im Falle einer Sanierung des Badezentrums Gliesmarode auch deutlich früher zur Verfügung. Eine Sanierung ließe sich nach dem aktuellen Planungsstand bereits bis 2028 realisieren, während eine Erweiterung der Wasserwelt voraussichtlich erst im Jahr 2030 / 2031 fertiggestellt wäre. Somit könnte deutlich schneller auch dem Bedarf für das Schul- und Vereinsschwimmen sachgerecht entsprochen werden, der sich auf Grund der prognostizierten steigenden Schülerzahlen perspektivisch noch weiter erhöhen wird.

Mit der Gewichtung der früheren Nutzbarkeit trägt die Verwaltung auch dem Umstand Rechnung, dass sich bei einer durch den Förderverein Badezentrum Gliesmarode e. V. initiierten Online-Petition bereits über 14.000 Menschen für den Erhalt des Bades ausgesprochen haben. Zum Finanzierungspaket gehört auch ein von einer Initiative aus Wirtschaft und Stadtgesellschaft in Aussicht genommener Betrag in Höhe von **1 Mio. €**. Diese breite Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger unterstreicht in eindrucksvoller Weise die besondere Bedeutung des Bades als wichtige Gemeinschaftseinrichtung. Die Initiative hat angekündigt, bis Ende April ein verbindliches Ergebnis der aktuell laufenden Gespräche zur Einwerbung von Spenden und anderen Mitteln zur Unterstützung des Vorhabens vorzulegen. Bis zum Abschluss der Gespräche hat man unter den Initiatoren Stillschweigen vereinbart. Nähere Informationen wird die Verwaltung im Gremienlauf in Form einer Ergänzungsvorlage vorlegen.

Die weiteren Sanierungs- und Investitionskosten sollen aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt in einer konzernweiten Betrachtung haushaltsneutral, d. h. ohne eine Ausweitung von Projektkosten erfolgen, um die Finanzlage des Konzerns Stadt nicht weiter zu belasten. Zur Finanzierung sollen zum einen Fördermittel für die Erneuerung der Bäderinfrastruktur eingeworben werden. Zum anderen sollen die folgenden im Doppelhaushalt sowie in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigten Maßnahmen herangezogen werden:

<b>in Mio. €</b>	bis 2024 (Haushaltsrest)	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Pocket-Park Bäckerklint	0,6	0,4				1,0
Pocket-Park Wollmarkt			0,4	0,5		0,9
Haus der Musik				2,0		2,0
Veloroute Weststadt				1,0	1,0	2,0
<b>Gesamt</b>	0,6	0,4	0,4	3,5	1,0	<b>5,9</b>

Die unter Berücksichtigung der Zuwendung sowie der Fördermittel verbleibenden Kosten für die Sanierungsmaßnahme würden über Kreditaufnahmen der Stadt Braunschweig finanziert, die diese Kredite im Rahmen der sog. Konzernfinanzierung an das städtische Tochterunternehmen weiterleitet. Der Kapitalsdienst (Zinsen und Tilgungsleistungen) dieser Kredite würde durch die Stadtbad GmbH geleistet.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung einen Anweisungsbeschluss des Rates an die Gesellschafterversammlungen der Stadtbad GmbH und der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu fassen, der die Geschäftsführung der Stadtbad GmbH mit der Sanierung und dem Weiterbetrieb des Badezentrums Gliesmarode beauftragt. Der Ratsbeschluss vom 27. Februar 2007 soll, soweit er sich auf das Bad Gliesmarode bezieht, aufgehoben werden.

Geiger

#### **Anlage/n:**

Gegenüberstellung der Kosten