

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 001/2026

Antrag zur Aufnahme in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS) Projektauftrag 2025" – hier: Hallenbad Varel

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder	öffentlich	08.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel	öffentlich	08.01.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	14.01.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	29.01.2026	Entscheidung

Sachbearbeiter/in: gez. Johann Taddigs	Bürgermeister: gez. Gerd-Christian Wagner
---	--

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Varel beantragt die Aufnahme in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)“ – Projektauftrag 2025/2026 mit dem Projekt „Hallenbad Varel“. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Projektförderantrag (Projektskizze) zu stellen. Der Rat der Stadt Varel sichert die Kofinanzierung im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei Aufnahme in das Bundesprogramm zu.

Sach- und Rechtslage:

Das Vareler Hallenbad wurde 1972 erbaut und ist aus der Sportwelt der Stadt und der Region (Einzugsgebiet Varel/Bockhorn/Zetel/Jade; stadtübergreifende Veranstaltungen/Wettkämpfe) sowie aus der Stadtgesellschaft (Schulen, Vereinssport, Gesundheitssport) nicht wegzudenken. Schon Anfang der 2010er Jahre wurde bei Diskussionen um die Sportstätten der Stadt auch das Hallenbad immer wieder in den Fokus genommen. Sehr deutlich erfolgte dies im Sportstättenentwicklungskonzept 2018. Dort heißt es:

9.2.15 Hallenbad Stadt Varel (Nr. 16)



Betrachtungskriterien

Das Hallenbad ist trotz seines schon beachtlichen Alters (Baujahr 1972) in einem guten Zustand. In den letzten Jahren wurden gezielt Gewerke in Angriff genommen, die das Hallenbad in den nächsten 10 bis 15 Jahren nutzungsfähig erhält. Es ist jedoch schon heute ersichtlich, dass die Endphase des Hallenbades angebrochen ist.

Empfehlungen

Insbesondere die Stahlbetonbinder der Decke des Hallenbades geben Anlass zur Sorge. In vergleichbar alten Bädern ist es schon zu Totalausfällen gekommen. Fortwährende Untersuchungen sind hier angezeigt. Durch einen Sachverständigen/Prüfstatiker sollte die „Restlaufzeit“ des Hallenbades, in der keine großen Investitionen erforderlich werden, erkundet und bemessen werden.

Vor diesem Gesamthintergrund wird dem Rat der Stadt Varel schon jetzt geraten, an eine Ersatzlösung zu denken. Insbesondere der Standort für ein neues Hallenbad sollte bereits jetzt überdacht werden, um ausreichend Vorlaufzeit für die künftige Ersatzinvestition zu schaffen. Es wird empfohlen, jetzt ein geeignetes Grundstück zu sichern und erste Planungsschritte einzuleiten.

Sportstättenentwicklungskonzept Stadt Varel
9. Maßnahmen-Handlungsempfehlungen-Ausblick

64

Die Aussagen des Sportstättenentwicklungskonzeptes spiegeln sich in der gegenwärtigen Situation des Bades im Jahr 2025 wider. Es bestand und besteht durchaus großer Handlungsbedarf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere die Untersuchungen der Spannbetonbinder zu einem negativen Befund führen, der eine sofortige Schließung des Bades notwendig macht, da niemand der Verantwortlichen eine Gefährdungssituation für Bürgerinnen und Bürger entstehen lassen will und wird. Die Aktualität hat sich zudem verschärft, als dass sich zusätzlich noch Veränderungen/Verschlechterungen im Untergrund des Bades (Grundwassersenkungen) aufgetan haben, die allein schon optisch wahrgenommen werden. Ob es auch Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes gibt, lässt sich nur durch weitere Untersuchungen zeigen.

Allen Beteiligten war und ist klar, dass die Stadt Varel ohne Förderung eine Hallenbadsanierung oder -erneuerung nicht wird stemmen können. Insofern bietet sich jetzt die große Chance, die Investitionsbemühungen des Bundes zur Ankurbelung der Bauwirtschaft zu nutzen und sich beim Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ – Projektaufruf 2025/2026 zu bewerben. Mit den Mitteln soll eine Förderung überjähriger investiver Projekte der Kommunen für Sportstätten mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung ermöglicht werden. Die Projekte müssen von besonderer Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Kommune sowie hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit sein. Auf die besondere Bedeutung der Erhaltung des Schwimmsports durch das Hallenbad für das Mittelzentrum Varel wird hier nicht eingegangen, dies ergibt sich aus dem Projekt selbst.

Besonders ist anzumerken, dass bei einem erneuten Förderaufruf für den Bundeshaushalt 2026 die „ergänzende Projektauswahl aus den (2025) eingereichten Projektskizzen vorbehalten ist.

Aus dem Förderaufruf geht besonders hervor, dass neben der Sanierung auch Ersatzneubauten in Ausnahmefällen förderfähig sind, wenn dies im Vergleich zur Sanierung die nach-

weislich wirtschaftlichere Variante ist.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen haben die Fraktionen bzw. Gruppen im Rat der Stadt Varel eine Konzeptstudie (Sanierung/Ersatzneubau) beim Büro geising + böker gmbH durch die Verwaltung in Auftrag gegeben lassen, da allen Gruppen die Einmaligkeit der extrem guten Förderbedingungen offenkundig war und ein Mittelzentrum ohne Hallenbad nicht vorstellbar sei. Die Konzeptstudie konnte extrem kurzfristig erstellt werden und wurde allen Ratsmitgliedern vor Weihnachten 2025 zur Verfügung gestellt. Auf die besondere Expertise des gewählten Büros in Sachen Bäderbau wird an dieser Stelle hingewiesen (siehe auch Projekte der Architekten unter <https://www.geising-boeker.de/projekte/>).

Auf die Inhalte der Konzeptstudie wird Bezug genommen. Insbesondere die Empfehlung steht für sich:

Das Hallenbad der Stadt Varel ist ein fester Bestandteil der Bäderinfrastruktur in der Region. Um Schulen und Vereinen weiterhin die Möglichkeit zur Schwimmbildung und Schwimmtraining gewährleisten und allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit für eine erschwingliche Freizeitgestaltung erhalten zu können, ist der Standort zwingend zu erhalten. Trotz intensiver Pflege und Wartung weist das Bad nach über 50 Jahren Betriebsdauer zum Teil Mängel und zunehmende Schäden an den Beckenkörpern und technischen Bauteilen auf. Unter Berücksichtigung von aktuell geforderten energetischen Standards besteht großer Sanierungsbedarf. Der Aufwand und die damit verbundenen Kosten sind verhältnismäßig hoch, da neben einer reinen energetischen Sanierung eine grundlegende Baukörperertüchtigung erforderlich ist. So sind beispielsweise die tragende Dachkonstruktion und die dazugehörigen Stützen nicht mehr in einem sanierungsfähigen Zustand und müssen komplett ersetzt werden. Weiterhin sind zwingend die Bodenverhältnisse unter dem bestehenden Gebäude zu prüfen, da ggfs. Setzungen auf Grund von Veränderungen beim Grundwasserspiegel erfolgt sind. Tragende Bauteile aus Stahlbeton sind auf Grund von Chlorid-Eintrag zu sanieren. Dafür sind umfangreiche Rückbauarbeiten, gerade im Technikkeller, erforderlich.

Darüber hinaus weist das vorhandene Hallenbad mittlerweile, u.a. auf Grund der sich geänderten Nutzeranforderungen, starke funktionale Mängel auf, die nur noch eingeschränkt und mit hohem und dementsprechend kostenintensivem Aufwand behoben werden können. Daher wird auf wirtschaftlichen und nachhaltigen Gründen empfohlen, das vorhandene Bad nicht zu sanieren, sondern angeeigneter Stelle einen Ersatzneubau, welcher den aktuellen Nutzeranforderungen gerecht wird, zu planen.

Schließzeiten des Hallenbades würden im Falle eines Ersatzneubaus entfallen, da das bestehende Hallenbad erst nach Fertigstellung des Ersatzbaus geschlossen werden würde. Ein etwa zwei Jahre dauernder Ausfall von Trainings- bzw. Nutzungszeit wird somit vermieden.

Für die weitere Planung wird empfohlen, weitere Gutachten wie u. a. Baugrundgutachten und Schadstoffuntersuchungen erstellen zu lassen.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es neben den aus der Konzeptstudie sich ergebenden Schwächen einer Sanierung, sofern sie denn überhaupt auch aus energetischen Förderbedingungen überhaupt umsetzbar ist (KfW-Standards, die rein bauphysikalisch nicht wirtschaftlich darstellbar sind), weitere positive Aspekte für einen Ersatzneubau:

A) Technische und bauliche Vorteile

- komplette Erneuerung der Gebäudestruktur → keine Altlasten wie Korrosionsschäden, Risse oder Undichtigkeiten in Beton und Abdichtung, die weiterhin in der Gebäudestruktur enthalten wären.
- moderne Bauweise → bessere Energieeffizienz durch zeitgemäße Dämmung, Fassaden und Dachaufbau.
- neue technische Anlagen → Badewassertechnik, Trinkwasserleitungen, Abwasser, Elektrotechnik und MSR-Technik können vollständig nach neuesten Standards geplant werden und müssten nicht vorgegebenen Strukturen angepasst werden.
- Vermeidung von Kompromissen → keine Integration alter, inkompatibler Bauteile in neue Systeme.

B) Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- langfristig geringere Betriebskosten durch energieeffiziente Bauweise, moderne Haustechnik und optimierte Wasseraufbereitung.
- planbare Investition → Neubau bietet klare Kostenstruktur, während Sanierung viele Unwägbarkeiten (z. B. weitere Betonschäden, Grundwasserproblematik) birgt.
- nachhaltige Wärmeversorgung kann direkt integriert werden (z. B. PV-Anlage, Wärmerückgewinnung, regenerative Energien). Ca. 50% des benötigten Stromes kann durch eine PV – Anlage gewonnen werden. Des Weiteren kann durch einen Neubau gegenüber einer Sanierung 26,7 % Energie eingespart werden.

C) Funktionale Vorteile

- optimiertes Raumprogramm → Neubau kann exakt nach aktuellen Normen und Nutzerbedürfnissen geplant werden.
- Barrierefreiheit → einfacher und kostengünstiger im Neubau umzusetzen als im Bestand.
- moderne Beckentechnik → gleichmäßige Wasserhydraulik, sichere Rinnenausbildung, bessere Beleuchtung und damit mehr Sicherheit.
- flexiblere Gestaltung → Eingangsbereich, Umkleiden, Gastronomie und Nebenräume können neu und funktional sinnvoll angeordnet werden.

D) Qualität und Nutzerfreundlichkeit

- höhere Aufenthaltsqualität durch moderne Architektur, bessere Belichtung und Akustik.
- Sicherheitsstandards → Neubau erfüllt aktuelle Brandschutz- und Hygienestandards ohne Nachrüstungsprobleme.
- Attraktivität für Besucher → zeitgemäße Gestaltung steigert die Nutzung und Akzeptanz in der Bevölkerung.
- Kinder- und Familienfreundlichkeit → Neubau erlaubt eine bessere Integration von Kinderbereich, Lehrschwimmbecken und Freizeitangeboten.

E) Zukunftssicherheit

- längere Lebensdauer → Neubau schafft eine Anlage mit Perspektive für die nächsten Jahrzehnte.
- Flexibilität für Erweiterungen → spätere Anpassungen (z. B. zusätzliche Wasserflächen, Wellnessangebote) sind einfacher möglich und schon jetzt planbar.
- Imagegewinn für die Stadt Varel → modernes Hallenbad als Leuchtturmprojekt für Nachhaltigkeit und Sportförderung.

F) Positive Aspekte für das Personal

1. Arbeitsumgebung
 - moderne Räume: Neue Personalräume, Umkleiden und Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßer Ausstattung und besserer Belichtung.
 - verbesserte Ergonomie: Arbeitsplätze können von Anfang an ergonomisch geplant werden (z. B. Reinigungsstationen, Technikräume).
 - weniger Belastung durch Schadstoffe: Neubau vermeidet alte Materialien mit Schadstoffrisiken (z. B. Asbest, alte Abdichtungen).
2. Technische Infrastruktur
 - neue Haustechnik: Bedienung moderner, digital gesteuerter Anlagen (Badewasertechnik, Lüftung, MSR-Technik) → weniger Störungen und Reparaturen.
 - einfachere Wartung: Revisionsöffnungen, klar strukturierte Leitungsführung und kompatible Systeme erleichtern die Instandhaltung.
 - Sicherheit: Brandschutz, Trinkwasserhygiene und elektrische Anlagen entsprechen aktuellen Standards → weniger Risiko im Betrieb.
3. Arbeitsorganisation
 - effizientere Abläufe: Neubau erlaubt eine funktionale Anordnung von Technik-, Lager- und Nebenräumen → kürzere Wege, weniger Doppelarbeit.
 - digitale Systeme: Moderne Zutritts- und Schließsysteme (z. B. Transponder statt Pfandschlösser) reduzieren Verwaltungsaufwand.

- Flexibilität: Räume können an neue Anforderungen angepasst werden, ohne dass Personal mit Provisorien arbeiten muss.
4. Gesundheit und Sicherheit
- bessere Luftqualität: Neue Lüftungsanlagen sorgen für weniger Chlorgeruch und gesündere Arbeitsbedingungen.
 - Trockenheit statt Feuchtigkeitsschäden: Keine provisorischen Wasserrinnen oder Durchfeuchtungen → geringeres Risiko für Schimmel und Unfälle.
 - Barrierefreiheit: Auch für Mitarbeitende mit Einschränkungen wird der Arbeitsplatz zugänglicher.
5. Motivation und Attraktivität
- modernes Arbeitsumfeld steigert die Zufriedenheit und Motivation des Teams.
 - Imagegewinn: Arbeiten in einem neuen, attraktiven Hallenbad stärkt die Identifikation mit dem Arbeitgeber.
 - Fortbildungsmöglichkeiten: Einführung neuer Technik bietet Chancen für Weiterbildung und Qualifizierung.

Zwischenfazit:

Ein Neubau bedeutet höhere Planungssicherheit, moderne Standards, geringere Betriebskosten und eine deutlich höhere Attraktivität für Nutzer und Stadt. Die Sanierung hingegen bleibt mit vielen Risiken und Unsicherheiten behaftet.

Für das Personal bedeutet ein Neubau weniger Belastung, mehr Sicherheit, bessere Arbeitsbedingungen und höhere Motivation. Das ist nicht nur ein Vorteil für die Mitarbeitenden selbst, sondern auch für die Stadt Varel, da ein modernes Arbeitsumfeld die Attraktivität als Arbeitgeber steigert und die Bindung von Fachkräften erleichtert.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit

Ein wesentlicher Baustein im Rahmen der Förderfähigkeit ist der Nachweis der wirtschaftlicheren Variante des Ersatzneubaus gegenüber der Sanierungsvariante.

Wie sich aus der den Ratsmitgliedern schon vorliegende Konzeptstudie anhand von Indexkennzahlen ermitteln lässt, belaufen sich die Grobkosten auf 16.244.590,00 € (Sanierung) gegenüber 19.149.336,00 € (Ersatzneubau) – siehe Anlage. Der rein monetäre Blick (- 2.904.746,00 €) auf die Bau- bzw. Sanierungskosten greift natürlich zu kurz. Eine umfassende Wirtschaftlichkeitsanalyse wird in den nächsten Tagen nachgereicht. Ein erster grober Überblick zeigt aber jetzt schon deutlich, dass der Ersatzbau eindeutig die wirtschaftlichere Variante darstellt.

Wärme/Strom

Neben den rein inhaltlichen Vorteilen einer Ersatzbaulösung ist insbesondere die enorme Energieeinsparung natürlich von entscheidender Bedeutung. Aus der groben Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt sich für die Wärme, bezogen auf den betrachteten Lebenszyklus eine Einsparung von 3,068 Mio. €. Hinzu kommt eine Einsparung im Strombereich von 684.000 €, insgesamt somit eine Ersparnis von 3,74 Mio. €. Allein dieser Betrag lässt die Investitionsdifferenz in ein Plus von 839.000 € übergehen. Hinzu kommen noch abschreibungstechnische Belange, die ebenfalls über den Betrachtungszeitraum Vorteile für die Ersatzbauvariante aufweisen dürfte. Insgesamt errechnet sich schon bei grober Betrachtung, dass die Ersatzbauvariante wirtschaftlich eindeutige Vorteile hat. Auf die gesonderte grobe Berechnung wird verwiesen.

Verortung/Nachnutzung

Ein wesentlicher Aspekt bei der Variante Ersatzneubau ist die Tatsache, dass die Altanlage bis zur Herstellung der neuen Anlage im Betrieb bleiben könnte. In Varel bietet sich für die Verortung ein städtisches Grundstück im Bereich des jetzigen Sportparks an. Besonders die Nähe zur Papier- und Kartonfabrik bietet enorme Synergien im Betrieb und könnte auch im Rahmen der gerade in Planung befindlichen kommunalen Wärmeplanung zusätzliche energetische Aspekte bringen. Auch die Nachnutzung des jetzigen Hallenbadgeländes wirkt sich positiv auf die Gesamtwirtschaftlichkeit aus (Nachnutzungsvariante bzw. Verkaufsoption).

Fazit:

Das stark in die Jahre gekommene Hallenbad Varel sollte dringend saniert bzw. erneuert werden. Die in Auftrag gegebene Konzeptstudie kommt zu der Empfehlung, einen Ersatzneubau in Angriff zu nehmen. Das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ bietet der Stadt Varel die Möglichkeit, bis zu 8 Mio. Euro Fördergelder zu beantragen, sofern die Variante Ersatzneubau wirtschaftlich die eindeutig bessere Alternative zur Sanierung ist. Die Verwaltung hat dargestellt, dass die Wirtschaftlichkeit der Ersatzneubauvariante gegeben ist. Die Verwaltung schlägt dem Rat daher die Beantragung zur Aufnahme in das Bundesprogramm vor. Der Rat hätte bis zum 31.01.2026 einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Wegen der Kurzfristigkeit wird die Verwaltung weitere Grundlagen erarbeiten (Projektskizze; weitere Wirtschaftlichkeitsüberlegungen). Der Rat muss ebenfalls die haushaltstechnische Absicherung der Maßnahme, die über mehrere Jahre abzuwickeln ist (2-3jährige Bauphase), beschlussmäßig absichern.

Anlage:

Wirtschaftliche Betrachtung Ersatzneubau ./ Sanierung altes Hallenbad