

# Protokoll

über die nichtöffentliche Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder und des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Donnerstag, 08.01.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

### Ausschuss für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Uwe Cassens Hergen Eilers Anja Ender Malte Kramer
Grundmandatsinhaber/in:	Sigrid Busch
Ratsmitglieder:	Jürgen Bruns Karl-Heinz Funke Johannes Klawon Anke Kück Walter Langer
stellv. Ausschussmitglieder:	Regina Mattern-Karth
Ratsmitglieder:	Alfred Müller Dominik Helms Timmy Kruse Lars Kühne Axel Neugebauer Gesche Wittkowski
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Sören Krieghoff Detlef Meyer Jens Neumann
Gäste:	Michael Tietz Kai Langer

### Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder

Ausschussvorsitzende:	Anke Kück
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Hergen Eilers Karl-Heinz Funke Johannes Klawon Malte Kramer Lars Kühne Walter Langer

Vertreter/in der Beschäftigten:	Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Traute Franzius
Ratsmitglieder:	Anja Ender
	Dominik Helms
	Regina Mattern-Karth
	Axel Neugebauer
	Raimund Recksiedler
stellv. Grundmandatsinhaber/in:	Sigrid Busch
hinzugewählte Ausschussmitglieder:	Ulrike Hoffmann
Ratsmitglieder:	Jürgen Bruns
	Uwe Cassens
	Timmy Kruse
	Alfred Müller
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Sören Kriehoff
	Jens Neumann
	Michael Tietz
	Tessa Wefer
Gäste:	Kai Langer
	Birgit Ostendorf

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 **Feststellung der Tagesordnung**
- 3 **Einwohnerfragestunde**
- 4 **Anträge an den Rat der Stadt Varel**
- 4.1 Antrag zur Aufnahme in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS) Projektauftrag 2025" – hier: Hallenbad Varel  
Vorlage: 001/2026
- 5 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**  
**Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 **Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**  
**Kein Tagesordnungspunkt**
- 7 **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 8 **Zur Kenntnisnahme**

### Protokoll:

## Öffentlicher Teil

### 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Die Ausschussvorsitzenden Frau Kück und Herr Ralle eröffnen die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der jeweiligen Ausschüsse fest.

### 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

### 3 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

### 4 **Anträge an den Rat der Stadt Varel**

#### 4.1 **Antrag zur Aufnahme in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS) Projektauftrag 2025" – hier: Hallenbad Varel Vorlage: 001/2026**

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 Ankerbelung 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 nachweislich 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 Schwimmausbildung 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 Technikeller, 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 angelegener 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 (Badewassertechnik, 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 Wasserleitungen 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.
  - Weiterbildungsmöglichkeiten: 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.

Die Ausschussvorsitzende Frau Kück begrüßt Kai Langer, der bereits seit Jahren als Experte zur Verfügung stehe.

Herr Wagner erklärt, dass es sich beim Hallenbad um eine extrem wichtige Einrichtung mit einem sehr hohen Bauvolumen handele. In den vergangenen Wochen und Monaten habe man das Hallenbad immer wieder im Fokus gehabt. Die Ratsmitglieder konnten sich im Rahmen eines Besuchs im Hallenbad ein eindeutiges Bild vom Zustand des Hallenbades machen. Die Schwimmhalle sei gut in Schuss. Doch im Keller gebe es ein anderes Bild. Der Bund habe ein Programm zur Sanierung kommunaler Sportstätten aufgelegt. Auch der Sportpark sei über

ein solches Programm entwickelt worden. Es stelle sich die Frage, ob ein Neubau oder eine Sanierung des Hallenbades wirtschaftlicher sei. Dazu habe ein Planungsbüro in den letzten Wochen in sehr kurzer Zeit eine Studie erstellt. Die Studie habe seines Erachtens schonungslos offengelegt, mit welchen Problemlagen man beim Hallenbad zu kämpfen habe. „Hallenbad neu“ schreibe man anders als „Hallenbad vor 53 Jahren“. Die Studie empfehle einen Ersatzneubau. Der Konzeptersteller komme zu dem Schluss, dass es keinen Sinn mache, über eine Sanierung nachzudenken. Herr Wagner weist darauf hin, dass aus einer anderen Perspektive, die Sanierung als wirtschaftlicher betrachtet werden könnte. Daher sollte man sich bei dem Förderantrag beide Möglichkeiten offenhalten. Die Förderhöchstgrenze von 8 Millionen Euro sei viel zu verlockend, um diese Möglichkeit nicht in Anspruch zu nehmen. Für die Stadt Varel sei dieses Volumen eine einmalige Chance. Daher schlage die Verwaltung vor, den Förderauftrag wahrzunehmen und die Co-Finanzierung im Haushalt einzuplanen. Ohne die Förderung, sei die Finanzierung eines neuen Hallenbades nicht möglich. Auch eine Sanierung sei nur unter größtmöglichen Anstrengungen möglich. Die Chance einer derartigen Förderung nicht wahrzunehmen, sei aus seiner Sicht fast schon grob fahrlässig. Etwa 50.000 Menschen würden mit der Struktur versorgt werden.

Kai Langer berichtet, dass man sich bereits seit 2010 Gedanken über das Hallenbad mache. Solche Bäder hätten etwa eine Halbwertszeit von 30 Jahren. Danach müssten sehr viele Investitionen getätigt werden. Im Hallenbad Varel sei viel erneuert worden. Die Dachbinder müssten alle drei Jahre geprüft werden. Diese Prüfung schwebte wie ein Damoklesschwert über dem Hallenbad. Daher habe man geschaut, wie man eine Sanierung oder einen Neubau finanzieren könnte. Da die Stadt Varel die Finanzierung nicht allein stemmen könne, habe man ein Konzept in der Schublade haben wollen, um bei eventuellen Fördermöglichkeiten reagieren zu können. Über das aktuelle Förderprogramm habe er im November 2025 Bescheid bekommen. Die Projektskizze sollte bereits bis zum 15. Januar 2026 eingereicht werden. Er habe vorher mit Vereinen, und Schulen über deren Wünsche und Bedarfe gesprochen. Insgesamt hätten sich fast alle die gleichen Funktionalitäten wie die des jetzigen Hallenbades gewünscht. Auch mit dem Personal habe er gesprochen, um zukünftig die aktuellen Standards im Bereich Arbeitsschutz erfüllen zu können. Der Fachbereich 4 der Stadt Varel habe schnell einen Architekten beauftragen können, um den bautechnischen Zustand untersuchen zu lassen. Der beauftragte Gutachter sei zu dem Schluss gekommen, dass eine Sanierung sehr teuer werden würde. Auch die Wärmewerte, die bei einem Neubau erreicht würden, seien nicht zu erfüllen, da die Platten und der Boden unter dem Hallenbad nicht gedämmt werden könnten. Zudem habe man keine eindeutigen Erkenntnisse über den Zustand des Betons. Herr Langer erklärt, dass bei einem positiven Beschluss neben der Bevölkerung auch die Vereine und Schulen erneut befragt werden sollen, um das Schulschwimmen, den Vereinssport und beispielsweise das Frühschwimmen zu erhalten. Zusätzlich zu den bisherigen Funktionen des Hallenbades sollten auch die Bedürfnisse von Menschen mit Beeinträchtigungen berücksichtigt werden. Im Falle einer Sanierung sei es nicht möglich, Solarmodule auf dem Dach zu installieren, da die Säulen auf dem alten Fundament stünden. Dies könnte maximal einseitig angepasst werden, da auf der einen Seite die Sporthalle angrenze.

Herr Bruns erklärt, dass er die Einreichung der Projektskizze nur unterstützen könne, um die Chance auf die Förderung zu bekommen. Damit werde die Entscheidung für einen Neubau noch nicht getroffen. Kai Langer und sein Team hätten die Ausschussmitglieder stets auf dem neuesten Stand zum Zustand des Hallenbades gehalten, u.a. in einer Führung im vergangenen November. Daher sei der Handlungsbedarf schon lange bekannt. Beim Neubau sei man auf Fördermit-

tel angewiesen. Er dankt der Verwaltung für die zeitnahe Beauftragung eines Gutachtens. Standortfragen müssten später in Ruhe diskutiert werden.

Herr Cassens spricht sich für den Antrag aus. Er fragt, ob es bereits Rückmeldungen von Schulen zu einem anderen Standort des Hallenbades und den daraus resultierenden anderen Wegstrecken gebe.

Kai Langer antwortet, dass sich bisher nur die Schule gemeldet habe, die aktuell sehr nah dran sei. Die Schule habe angegeben, dass sie zukünftig Fahrdienste organisiere, wenn das Hallenbad einen neuen Standort bekäme. In der Projektskizze müsse man zwar einen Standort angeben. Doch erst wenn man den Zuschlag für die Förderung bekäme, würde man in die Ausplanung gehen. Drei Schulen würden zukünftig einen weiteren Weg zum Hallenbad als bisher überwinden müssen, wenn es in Langendamm gebaut würde.

Herr Cassens erkundigt sich, ob Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen für die Verwaltung in der Planung noch eine Rolle spielten.

Herr Wagner erklärt, dass bisher aus Zeitgründen keine vollumfängliche Analyse erstellt werden konnte. Beide Faktoren würden einen Ersatzneubau mehr in den Vordergrund rücken, da das Hallenbad aktuell auf einem recht schwammigen Untergrund stehe und sich dort Schadstoffe im Boden befinden könnten.

Frau Wittkowski fragt nach, ob mit der Projektskizze weder der Standort noch die Entscheidung für einen Neubau oder eine Sanierung festgelegt werde.

Herr Wagner erklärt, dass der Antrag so formuliert werden solle, das anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der Ersatzneubau favorisiert werde. Wenn es technisch möglich sei, solle aber auch die Sanierung berücksichtigt werden.

Frau Wittkowski erklärt, dass sie sich damit einverstanden erkläre, sie aber noch viele Fragen für offen halte. Sie fordert dazu auf, über die Varianten zu diskutieren. Es müsse geklärt werden, wie viele Schüler von einem neuen Standort betroffen wären, um Buskosten mit einzubeziehen. Die von Herrn Taddigs erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung halte sie für nicht sehr umfassend. Diese sei offenbar nicht geprüft worden, da sie vor Grammatikfehlern strotze. In dem Gutachten würden bei einer Sanierung Kosten für die Installation einer Unterkonstruktion für eine Photovoltaik-Anlage aufgeführt. Herr Langer habe jedoch gerade ausgeführt, dass die Installation einer Photovoltaik-Anlage bei einer Sanierung gar nicht möglich sei. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sei die Photovoltaik-Anlage auch nicht berücksichtigt worden.

Herr Meyer führt aus, dass auch bei einer Sanierung ein gewisser KfW-Standard eingehalten werden müsse, und dafür werde die Photovoltaik-Anlage benötigt. Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung sei ein Energiekosten-Vergleich. Der Gutachter sei aufgrund der hohen Sanierungskosten und den damit einhergehenden hohen energetischen Auflagen zu dem Schluss gekommen, dass ein Neubau wirtschaftlicher wäre.

Kai Langer erklärt, dass bei einer Sanierung nur sehr wenig Photovoltaik auf das Dach gebracht werden könnte. Im Förderaufruf hätten Projekte mit einem hohen energetischen Standard eine höhere Chance. Beispielsweise würde „KfW 55“ „KfW 100“ schlagen.

Herr Eilers merkt an, dass die Frist für die Entscheidung, den Förderantrag zu

stellen, sehr kurz sei. Diese Frist sei jedoch nicht von Herrn Taddigs festgelegt worden, sondern sei dem Förderprogramm geschuldet. Herr Taddigs habe bereits in den vergangenen Jahren mehrmals darauf hingewiesen, dass das Hallenbad baufällig sei und dass man nach einer Ersatzlösung suchen müsse. Bisher habe man jedoch keine sachliche Diskussion darüber geführt. Er spreche sich für einen Neubau aus. Bei einer Sanierung würden die Kosten davonlaufen. Man müsse den Fokus darauf setzen, ein Hallenbad zu bauen, in dem man sich künftig noch leisten könne, schwimmen zu gehen. Varel leiste sich den Luxus von drei Bädern. Der Rat und die Bevölkerung müsse sich klar zu einem neuen Hallenbad bekennen.

Frau Mattern-Karth stellt dar, dass man bei einer Sanierung nie die Energiebilanz eines Neubaus erreichen würde. Als Grüne wären sie zwar grundsätzlich für Sanierungen, aber der Zustand des Hallenbades und die 50 Jahre alte Konzeption machten eine Sanierung kaum möglich. Ihre Fraktion würde den Förderantrag unterstützen, um die Schwimmfähigkeit und die Gesundheit der Bürger herzustellen und zu erhalten. Man müsse anschließend in Ruhe über die Konzeption und Wirtschaftlichkeitsberechnung reden. Sie fragt, ob es noch Finanzierungsmöglichkeiten aus der Kreisschulbaukasse gebe und ob bereits über eine Folgenutzung des Hallenbades nachgedacht worden sei.

Herr Neumann erklärt, dass aus der Kreisschulbaukasse lediglich zinsfreie Darlehen und keine Zuschüsse gewährt würden. Zudem sei die Nachfrage sehr hoch und die Mittel begrenzt.

Herr Wagner gibt an, dass die Frage der Folgenutzung für ihn zurzeit nachrangig sei und er zu einem späteren Zeitpunkt darüber diskutieren wolle. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wisse man noch nicht, ob es überhaupt zu einer Folgenutzung kommen werde.

Frau Busch erklärt, dass sie es für sinnvoll halte, erst im Nachgang des Förderantrags genauere Gutachten und ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu erstellen. Die Förderstelle werde mitteilen, welche Unterlagen gebraucht würden. Sie spricht sich für den Förderantrag aus.

Herr Wagner betont, dass er möglichst viele Fördermittel nach Varel holen wolle, um auch zukünftig noch ein Hallenbad zu haben. Man könne aktuell nicht sagen, wie lange das Hallenbad noch betrieben werden könne. Wenn man es aus Sicherheitsgründen plötzlich schließen müsste, stehe man etwa zwei bis drei Jahre ohne Hallenbad da.

Herr Funke erklärt, dass er den Beschlussvorschlag mittragen könne. Alle anderen Fragen, einschließlich der Wirtschaftlichkeit, müssten jedoch noch geklärt werden. Die Sach- und Rechtslage sehe er als widersprüchlich zum Beschlussvorschlag an. Daher schließe er sich der Sach- und Rechtslage in dieser Form nicht an. Es gebe viele offene Fragen wie beispielsweise zum Standort und zum Untergrund.

Herr Müller führt aus, dass der aktuelle Standort in der Bevölkerung beliebt und anerkannt sei. Die Funktionalität sollte für Schulen, Vereine und Bürger gegeben sein. Zurzeit gingen viele Familien zu Fuß ins Hallenbad. Er sei für den Beschluss, aber er habe keine Präferenz für den neuen Standort.

Herr Kühne erklärt, dass er die Antragstellung unterstütze. Aus eigenen Mitteln könne man das Hallenbad nicht neu bauen oder sanieren. Selbst mit der Förde-

rung sei es eine der größten Einzelinvestitionen der vergangenen 15 Jahre. Er könne sich persönlich nicht vorstellen, die Bestandsimmobilie zu sanieren. Die Stadt Schortens hätte sich für eine Sanierung entschieden und musste hierdurch fünf Jahre auf ein Schwimmbad verzichten.

Herr Bruns erklärt, dass sich bei einer Sanierung die Standortfrage nicht stelle. Wenn ein Neubau an dem bisherigen Standort angestrebt werde, müsse man mehrere Jahre auf ein Hallenbad verzichten. Das gefährde die Vereine mit ihren Ehrenamtlichen wie beispielsweise das DLRG. Das müsse man bei der späteren Standortfrage mit bewerten.

Kai Langer erklärt, dass vier Informationsveranstaltungen geplant seien, um die Meinung der Bevölkerung einzuholen. Für die Vereine wäre das Optimum, ein Bad abzuschließen und das nächste aufzuschließen.

Frau Kück erklärt, dass sie sich Schwimmunterricht und sicheres Schwimmen ohne die DLRG nicht vorstellen könne. Daher halte sie es für wichtig, eine Lösung zu finden, bei der die DLRG absolut mit einbezogen und in ihrer Existenz gesichert werde.

#### **Ausschuss für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel**

##### **Beschluss:**

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.

##### **Einstimmiger Beschluss**

#### **Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Tourismus und Bäder**

##### **Beschluss:**

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.

##### **Einstimmiger Beschluss**

## **5           Stellungnahmen für den Bürgermeister Kein Tagesordnungspunkt**

**6 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Herr Funke berichtet, dass in der Presse gestanden habe, dass Bockhorn und Zetel ebenfalls im Rahmen des Förderprogramms etwas planen, was dazu führen könne, dass sie nicht mehr nach Varel zum Schulschwimmen kämen. Das würde für Varel Mindereinnahmen bedeuten. Er habe in Neujahrsempfängen von Bockhorn und Zetel erfahren, dass mit ihnen nicht so verhandelt worden wäre, wie es sich gehöre. Daher habe man sich entschlossen, selbst etwas bauen zu wollen. Er sei der Auffassung, dass man noch einmal mit Bockhorn und Zetel reden sollte, um ein Einvernehmen wiederherzustellen.

Herr Langer erklärt, dass er in seiner Funktion im Kreissportbund mit beiden Kommunen gesprochen habe und es ein gemeinsames Gespräch mit Varel geben werde. Es sei der Bau eines Lehrschwimmbekens geplant, indem das Schwimmen erlernt werden könne. Schwimmunterricht für Schwimmer sei darin jedoch kaum möglich.

Herr Funke fordert Herrn Wagner dazu auf, mit Bockhorn und Zetel zu sprechen, um auch bei anderen Themen Unterstützung zu erfahren.

Herr Wagner berichtet, dass man miteinander spreche. Er wünsche sich jedoch, dass sich Zetel und Bockhorn an den Kosten des Hallenbades beteiligen.

Herr Funke betont, dass Verstimmungen aus der Welt geschaffen werden müssten. Mit einem Beitrag pro Schüler würden sich Bockhorn und Zetel bereits an den Kosten beteiligen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

Herr Wagner kündigt an, dass das Hallenbad in den nächsten Tagen aus Sicherheitsgründen vorsorglich geschlossen werde. Bei den angekündigten Schneefällen könne nicht gewährleistet werden, dass das Dach die Schneemassen tragen könne. Dies gelte auch für die Sporthalle Altjührden.

Zur Beglaubigung:

gez. Anke Kück  
(Vorsitzende des Betriebs-  
ausschusses für den Eigen-  
betrieb Tourismus und Bäder)

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzender des Ausschusses  
für Bauen, Liegenschaften/  
Betriebsausschusses für den  
Eigenbetrieb Wohnungsbau  
Varel)

gez. Tessa Wefer  
(Protokollführer/in)

# Ö 4.1

## Wirtschaftliche Betrachtung Ersatzneubau ./. Sanierung altes Hallenbad

### A) Wärme

#### Rahmenbedingungen:

Der durchschnittliche Wärmebedarf eines vergleichbaren Hallenbades liegt bei ca. 1,4 -2,5 Millionen KW/ Jahr

Das Hallenbad Varel verbraucht im Durchschnitt 1,4 Mio KW / Jahr

Die Kosten pro kWh liegen bei 10 - 35 ct/kWh

Das Hallenbad Varel wird zurzeit noch mit Fernwärme einer Biogasanlage versorgt, die Versorgung ist für die nächsten Jahre nicht gesichert.

Das Dangast- Quellbad wird über ein Wärmecontracting-Vertrag der EWE versorgt (BHKW und Brennwärtekessel auf Basis Erdgas).

Die Kosten für den Wärmebezug liegen zurzeit bei 11,4 ct/kWh, Tendenz aufgrund Erhöhung CO2 Steuer steigend.

Zur Vergleichsrechnung werden die Werte des Quellbades angesetzt!

Für einen realistischen Vergleich werden die Werte "Hallenbad Alt", "Hallenbad saniert" und Ersatzneubau gegenübergestellt

Hallenbad Alt: es werden die bisherigen Verbrauchswerte mit den Kosten Quellbad multipliziert

Hallenbad saniert: es wird angenommen, dass der Verbrauch durch die Sanierung um 10% sinkt

Ersatzneubau: Es wird ein KfW 55 Standart hergestellt. Einsparung zur Sanierung (KfW 100) = 45 %

Als Vergleichszeitraum wird eine Lebensdauer von 30 Jahren betrachtet

	Hallenbad Alt		Hallenbad saniert KfW 100		Ersatzneubau Hallenbad KfW 55	
	Verbrauch in kWh	Kosten 11,4 ct	Verbrauch in kWh	Kosten 11,4 ct	Verbrauch in kWh	Kosten 11,4 ct
	1.400.000	159.600,00 €	1.260.000	143.640,00 €	693.000	79.002,00 €
Einsparung/Jahr			- 140.000	-15.960,00 €	- 567.000	-64.638,00 €
Einsparung/Lebensdauer			- 4.200.000	-478.800,00 €	- 17.010.000	-1.939.140,00 €

Für den Ersatzneubau ist ein Standort an einer dauerhaften Abwasserquelle geplant. Die Wärmeversorgung würde an diesem Standort ausschließlich aus dieser Quelle generiert. Die Quelle ist gekoppelt an einen langfristig aufgestellten Industriebetrieb und damit auf die Laufzeit als sicher zu betrachten.

Die Herstellungskosten mit dem Einsatz von Wärmepumpen und Nutzung der Becken des Ersatzneubaus liegt bei durchschnittlich 6 vT / kWh.

	Hallenbad Alt		Ersatzneubau Hallenbad KfW 55 Am Standort "PKV"		
	Verbrauch in kWh	Kosten 11,4 ct	Verbrauch in kWh	Kosten 11,4 ct	Kosten 6,00 ct
	1.400.000	159.600,00 €	693.000	79.002,00 €	41.580,00 €
Einsparung/Jahr			- 567.000	-64.638,00 €	-102.060,00 €
Einsparung/Lebensdauer			- 17.010.000	-1.939.140,00 €	-3.061.800,00 €

**Die Einsparung bei den Kosten für die Wärmeversorgung betragen auf die Lebensdauer gerechnet 3.061.800,00 Euro bei einen 100 % Versicht auf fossile Energie!**

## B) Strom

Für den Ersatzneubau ist der Aufbau einer Photovoltaikanlage auf den Dächern geplant. Das alte Hallenbad ist aus statischen Gründen nicht in der Lage, eine entsprechende Anlage aufzunehmen.

Die durchschnittlichen Kosten zur Produktion von Photovoltaikstrom bei einer Anlagengröße von 150 kWp liegen bei ca. 6 ct/kWh

Die komplette Produktion wird dem Eigenverbrauch zugeführt.

Durchschnittlich produziert eine Photovoltaikanlage in Norddeutschland 950 kWh / kWp.

Die Kosten für eine kWh aus dem Netz liegen bei einer gewerblichen Nutzung in der geplanten Größenordnung bei 22 ct/kWh

### Stromertrag Ersatzneubau

	Leistung kWp	Ertrag kWh	Kosten Euro	Kosten Netzbezug Euro	Einsparung Euro
Jahr	150	142.500	8.550,00 €	31.350,00 €	- 22.800,00 €
Lebensdauer		4.275.000	256.500,00 €	940.500,00 €	- 684.000,00 €

Die Einsparung bei den Kosten für die Stromversorgung betragen auf die Lebensdauer gerechnet 684.000,00 Euro bei einem 100 % Verzicht auf fossile Energie!

### Zusammenfassung Vergleich Energiekosten für einen Ersatzneubau ./ Sanierung des bestehenden Hallenbades in Varel:

Allein durch einen Verzicht auf fossile Energie aus den Energienetzen kann für die Lebensdauer des Ersatzneubaus am neuen Standort eine Summe von

**- 3.745.800,00 €**

**eingespart werden!**

Auf eine vergleichende Betrachtung der weiteren Kosten für den Betrieb eines sanierten Bades oder eines Ersatzneubaus wird in dieser Betrachtung verzichtet.

Aufgrund der kürzeren Lebensdauer eines sanierten Bades im Vergleich zu einem Ersatzneubau sind bei den Positionen Abschreibungen und >zusätzliche Effizienz in den Kostengründen Abschreibungen und Hilfs- und Betriebsstoffe weitere Einsparmöglichkeiten realistisch.