

Vorlage 20. 2025/0203

Neuer Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Wunstorf Elements

1. Beratungsfolge:	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	15.12.2025			
Stadtrat	17.12.2025			
2. Beschlussvorschlag:				
<div>1. Die Stadt Wunstorf unterstützt die Bäderbetriebe Wunstorf GmbH weiterhin in ihrem Bestreben das Wunstorf Elements zu sanieren und zu modernisieren.</div> <div>2. Anknüpfend an den Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2022 (Weiterentwicklung des Wunstorf Elements - Bau- und Finanzierungsbeschluss; 20.2022/0083) beauftragt der Rat der Stadt Wunstorf den Aufsichtsrat der Bäderbetriebe Wunstorf GmbH eine Modifikation an der Planung zur Modernisierung und dem Umbau des Wunstorf Elements auf der Grundlage der anliegenden Konzeptstudie vorzunehmen und die Planung voranzutreiben.</div> <div>3. Der Stadtrat ist im weiteren Verfahren im Rahmen eines Finanzierungsbeschlusses einzubeziehen, sofern die neue Kostenplanung nach der Feinplanung die ursprüngliche Kostenplanung in Höhe von 38 Mio. € netto nicht nur unwesentlich überschreiten sollte.</div>				
3. Finanzielle Auswirkungen	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	
Buchungsstelle/Investitionsnummer	bereitgestellte Haushaltsmittel			
INV26026	38.000.000 €			
Kosten der Maßnahme	bereits angeordnet			
jährliche Folgekosten	keine			
4. Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten	ist erfolgt			
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich			
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	ist erfolgt			
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich			
6. Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes	ist erfolgt			
	Stellungnahme	ja	nein	
		<input checked="" type="checkbox"/>	nicht erforderlich	

7. Begründung:

Ausgangslage

Im Jahr 2019 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, die Bestrebungen der Bäderbetriebe Wunstorf GmbH (BBW) bezüglich einer Sanierung und Modernisierung des Wunstorf Elements grundsätzlich zu unterstützen und die entsprechende Bereitstellung von Finanzmitteln zu gewährleisten. Überdies wurden die Mitglieder im Aufsichtsrat der BBW angewiesen, die Planungen für das Wunstorf Elements bis zur Leistungsphase 3 HOAI voranzutreiben und den Stadtrat im Rahmen eines Baubeschlusses in die Entscheidung miteinzubeziehen.

Im Januar 2020 wurde – nach vorher erfolgtem Ausschreibungsverfahren – eine Planungsgesellschaft mit dem Generalplanerleistungen durch die BBW beauftragt. Zuvor dazu hatte die BBW noch ein Gutachten zur Bedarfsanalyse und Weiterentwicklung des Wunstorf Elements erstellen lassen. Die aus dem Gutachten resultierenden Empfehlungen bildeten die Basis für die weitere Planung.

Als die Planung durch die beauftragte Planungsgesellschaft ausreichend weit fortgeschritten war, wurde diese dem Stadtrat dann im Jahr 2022 zwecks Fassung des angestrebten Baubeschlusses vorgelegt.

Auf dieser Basis wiederum stimmte der Rat der Stadt Wunstorf in der Sitzung am 06.07.2022 dem Vorhaben mit breiter Mehrheit zu. Gleichzeitig wurde ein entsprechender Beschluss zur Finanzierung des Bauprojektes durch die Stadt Wunstorf gefasst.

Planungsanpassung

Weil die von der Planungsgesellschaft eingereichten Unterlagen aus Sicht der BBW unvollständig und fehlerhaft sind – was auch durch ein Gutachten bestätigt wurde – hat sich die Umsetzung des Bauprojekts inzwischen um fast drei Jahre verzögert. Ausgehend von der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass sich das Projekt nicht – zumindest nicht ohne erhebliche Mehrkosten als ursprünglich kostenplanerisch veranschlagt – umsetzen lässt.

Zwischenzeitlich gab es außerdem einen Wechsel in der Geschäftsführung der BBW. Durch den ab 01.12.2023 zum neuen hauptamtlichen Geschäftsführer bestellten Herrn Cornelius Nolte wurden dabei neue Impulse gesetzt und neue Ideen bezüglich des Bauvorhabens eingebracht. Nachdem letztlich abzusehen war, dass sich das Bauvorhaben nicht wie geplant umsetzen lässt, hat die Geschäftsführung Kontakt zu dem renommierten und auf Bäder spezialisierten Architekturbüro Geising + Böker in Hamburg aufgenommen, um auszuloten, wie ein neues Konzept zum Umbau und Modernisierung des Wunstorf Elements im Rahmen der vom Stadtrat bewilligten Finanzmittel von 38 Mio. € aussehen könnte. Leitend war hier vor allem der Gedanke, den Schwimmbetrieb für Schulen und Vereine während der gesamten Bauzeit gewährleisten zu können. Das Ergebnis ist die in der Anlage 1 beigefügte Konzeptstudie, die dem Aufsichtsrat der BBW in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 30.10.2025 bereits vorgestellt wurde und hier auf breite Zustimmung gestoßen ist.

Wesentliche Merkmale des neuen Konzeptes

Als wesentliche Merkmale und vor allem Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungskonzept sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Der (Um-) Bau soll in zwei Bauabschnitten erfolgen; im ersten Bauabschnitt ist der Bau einer komplett neuen Sport-Schwimmhalle in Richtung des Parkplatzes vorgesehen, wodurch in der Folge eine klare funktionale Trennung zwischen Sport- und Freizeitbereich entstehen soll. Der Anbau des neuen 50 m-Schwimmerbeckens entlang des

Parkplatzes wertet die Gesamtanlage deutlich auf. Das neue Gebäude heißt die Bade-gäste einladend willkommen. Vom Parkplatz aus bietet sich ein Blick in die moderne Schwimmhalle. Der neue Eingangsbereich führt Besucher barrierefrei und intuitiv ins Bad.

- Im zweiten Bauabschnitt wird der bestehende Schwimmerbereich in einen Freizeitbereich umgebaut. Dieses wird attraktiv gestaltet, großzügig mit Tageslicht versorgt und umfasst auch den neuen Kinderbereich, der in unmittelbarer Nähe zur Gastronomie liegt. Die zentrale Position der Gastronomie ermöglicht eine effiziente und personalsparende Betriebsführung. Der Saunabereich erfährt vor allem im Außenbereich eine deutliche Aufwertung. Eine neu angelegte Arkade sorgt für eine geordnete und intuitive Besucherführung und verbindet alle Bereiche. Der neu geplante Rutschenturm mit bis zu drei Rutschen ergänzt das Angebot für den freizeitorientierten Nutzer.
- Der Schwimmbetrieb bleibt während der gesamten Bauphase gewährleistet. Während der Bauarbeiten im Rahmen des ersten Bauabschnittes kann der Schwimmbetrieb wie gewohnt im vorhandenen Schwimmerbereich stattfinden. Während der Arbeiten am zweiten Bauabschnitt steht den Schwimmenden das neue 50 m-Becken im vorderen Anbau zur Verfügung.
- Mit dem neuen Entwurf soll erreicht werden, dass die einzelnen Attraktionen im Wunstorf Elements miteinander verbunden werden und nicht – wie bisher – dass zentral liegende 50 m-Becken die einzelnen Erlebnisbereiche voneinander trennt.
- Durch die klare räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungszonen werden gegenseitige Störungen vermieden. Sportschwimmer können das Angebot in der neuen Halle ungestört nutzen. Das neue Kursbecken erlaubt den Einsatz von Beschallungsanlagen ohne dabei die anderen Bereiche zu beeinträchtigen. Ein weiterer Vorteil der separaten Bereiche ist die bessere Regulation der unterschiedlich erforderlichen Wasser- und Lufttemperaturen, was zu erheblichen Energie- und Betriebskosteneinsparungen führt.
- Große Teile des Bestandsbau bleiben erhalten. Allerdings muss das Dach der Schwimmhalle erneuert werden. So kann eine großzügigere Raumhöhe geschaffen und die Aufenthaltsqualität in der späteren Erlebnishalle verbessert werden. Zudem entsteht durch die neue Dachkonstruktion die Möglichkeiten zur Installation von Photovoltaikanlagen, was bislang nicht möglich ist und nach bisheriger Planung auch nicht möglich gewesen wäre.
- Im Freizeitbad werden die Fassaden mit großflächig öffnenbaren Elementen ausgestattet, die bei gutem Wetter geöffnet werden können. Die südorientierten Fassaden bleiben weitgehend frei von Anbauten, um den maximalen Tageslichteinfall zu gewährleisten. Zusätzlich sorgen Oberlichter in den Dachflächen dafür, dass auch die tieferliegenden Gebäudebereiche mit natürlichem Licht versorgt werden.
- Im Außenbereich soll ein ganzjährig nutzbares Außenbecken entstehen. Für den Freibadbetrieb werden zusätzlich ein neues Schwimmerbecken (25 m) und ein Kinderplanschbereich errichtet. Die bisherige Idee eines Freizeitbereichs mit öffnenbarem bzw. verschiebbarem Dach wird somit verworfen.

Es handelt sich um eine reine Konzeptstudie. Das Architekturbüro hat jedoch nach eigenem Bekunden bei der Erstellung der Kostenschätzung mit größtmöglichen Aufschlägen gerechnet, um

Eventualitäten und Risiken einzupreisen. Die Gesamtkosten werden zum jetzigen Zeitpunkt daher mit knapp 39,5 Mio. € (netto) angegeben.

Andererseits könnte sich jedoch auch ein gewisses Einsparpotential einstellen. So hat die Firma, die im Jahr 2013 das Edelstahlbecken im Schwimmerbecken des Wunstorf Elements eingebaut hat, bereits signalisiert, dass zumindest Teile des vorhandenen Edelstahlbeckens wiederverwendet und im geplanten Außenbecken verbaut werden könnten. Dies würde die kalkulierten Herstellungs- bzw. Baukosten für das Außenbecken entsprechend herabsetzen.

Im Zusammenhang mit den voraussichtlichen Baukosten darf außerdem nicht übersehen werden, dass die bisherige Planung im Wesentlichen aus dem Jahr 2021 datiert. Aufgrund der Verzögerungen und der zwischenzeitlich eingetretenen, erheblichen Baupreissteigerungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr davon ausgegangen werden, dass sich die ursprüngliche Baukostenschätzung in Höhe von 38 Mio. € zum heutigen Zeitpunkt noch aufrechterhalten lassen würde.

Betont wurde von Seiten des Architekturbüros außerdem der erhebliche Mehrwert der Gesamtanlage nach Fertigstellung über die (Um-) Baukosten hinaus, d. h., dass der Preis für den kompletten Neubau einer vergleichbaren bzw. vergleichbar ausgestatteten Anlage die Umbaukosten erheblich überschreiten würde (~ 80 Mio. €).

Prüfung der Baukosten eines Neubaus an anderer Stelle

Parallel zu der Erstellung eines neuen Umbaukonzeptes am bisherigen Standort wurde vom Architekturbüro Geising + Böker der Entwurf eines Neubaus des Wunstorf Elements am Standort Emanuel-Grund-Straße nahe dem Hanisch-Kreisel erbeten (vgl. Anlage zur Vorlage). Konzeptuell sollte die Anlage ähnlich ausgelegt sein, d. h. ähnliche Merkmale wie die Umbau-Planung aufweisen. Gleichwohl galt es auch hier, den anvisierten Kostenrahmen im Auge zu behalten. Im Ergebnis steht eine ähnlich konzipierte Anlage mit 50 m-Becken, Freizeitbereich, Sauna sowie einem Freibadbereich, jedoch in deutlich abgespeckter Form (u. a. keine Rutschenanlage, kein Erlebnisbecken) bei gleichzeitig höher geschätzten Baukosten (ca. 42,4 Mio. €).

Der wesentliche Grund für dieses Ergebnis ist darin zu suchen, dass neben der bereits vorhandenen und nutzbaren Bausubstanz am bisherigen Standort (z. B. Anbau Sauna,) auch wesentliche Teile der Infrastruktur (z. B. Parkplätze) und die Außen- bzw. Grünanlage schon vorhanden wären und im Rahmen eines Neubaus an anderer Stelle erst hergestellt werden müssten. Überdies müssten bei der Alternative Neubau auch die Kosten für den Rückbau der alten Anlage einkalkuliert werden.

Weiteres Vorgehen

Den Grundsatzbeschluss des Rates vorausgesetzt würde zunächst eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, um die technische, wirtschaftliche und rechtliche Durchführbarkeit des o. a. Projekts auf Basis der aktuellen Marktsituation zu bewerten.

Vor dem Hintergrund einer positiven Machbarkeitsstudie würde als nächster Schritt die Ausschreibung eines Baucontrollers/Projektsteuerers erfolgen. Sobald dieser gefunden wurde, würde dann wiederum – in Abstimmung mit dem beauftragten Baucontroller/Projektsteuerer – das Vergabeverfahren bezüglich der Architekten- bzw. Planungsleistungen durchgeführt.

Die Auswahl bzw. Beauftragung von Baucontroller/Projektsteuerer und neuem Architekten wäre frühestens zum Ende des Jahres 2026 abgeschlossen. Die darauffolgende Planung würde voraussichtlich ca. zwölf Monate in Anspruch nehmen. Im Verlauf wäre der Stadtrat zwecks Fassung des Baubeschlusses in die Entscheidung einzubeziehen. Anschließend könnte der Bauantrag gestellt werden.

Der tatsächliche Baubeginn könnte dann wiederum frühestens Anfang 2028 erfolgen. Bei einer (Um-) Baumaßnahme der o. a. Größenordnung ist mit einer Bauzeit von etwa vierundzwanzig bis dreißig Monaten zu rechnen. Mit einer Eröffnung des komplett sanierten bzw. umgebauten Wunstorf Elements – also inklusive des 2. Bauabschnitts – könnte folglich im Verlauf des Jahres 2030 gerechnet werden.

Abschließend sei erwähnt, dass die finanziellen Mittel für den Umbau des Wunstorf Elements im Haushaltsplan 2026/2027 auf/unter Investitionsnummer INV26026 eingeplant sind. Das Gros der geplanten Auszahlungen verteilt sich dabei auf die Jahre 2028 bis 2030 (Mittelfristplanung).

Die bisher in der Planung veranschlagten Haushaltsmittel werden in der Summe und ihrer Verteilung zunächst nicht angepasst, da es sich bei den aktuellen Kostenangaben zum Planungskonzept lediglich um Schätzungen handelt. Im Rahmen der darauffolgenden Planung werden die Kosten mit jedem Planungsabschnitt konkreter. Sollte am Ende dieser Planung der Finanzierungsrahmen nicht nur unwesentlich höher als die bisherige Summe ausfallen, ist seitens des Stadtrates ein neuer Finanzierungsbeschluss zu fassen (Nr. 3 des Beschlussvorschlages).

Carsten Piellusch



WUNSTORF ELEMENTS

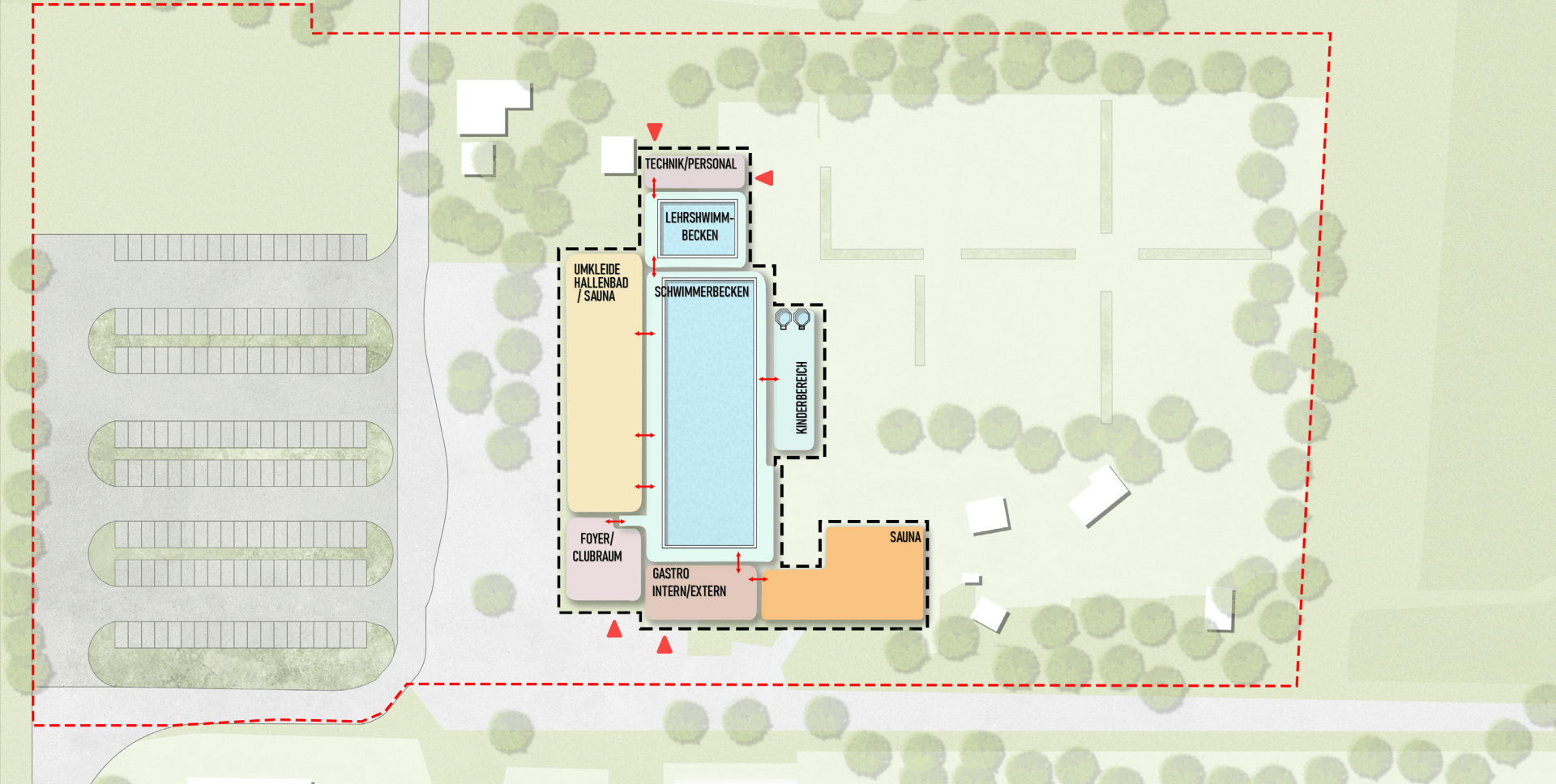
Studie | November 2025

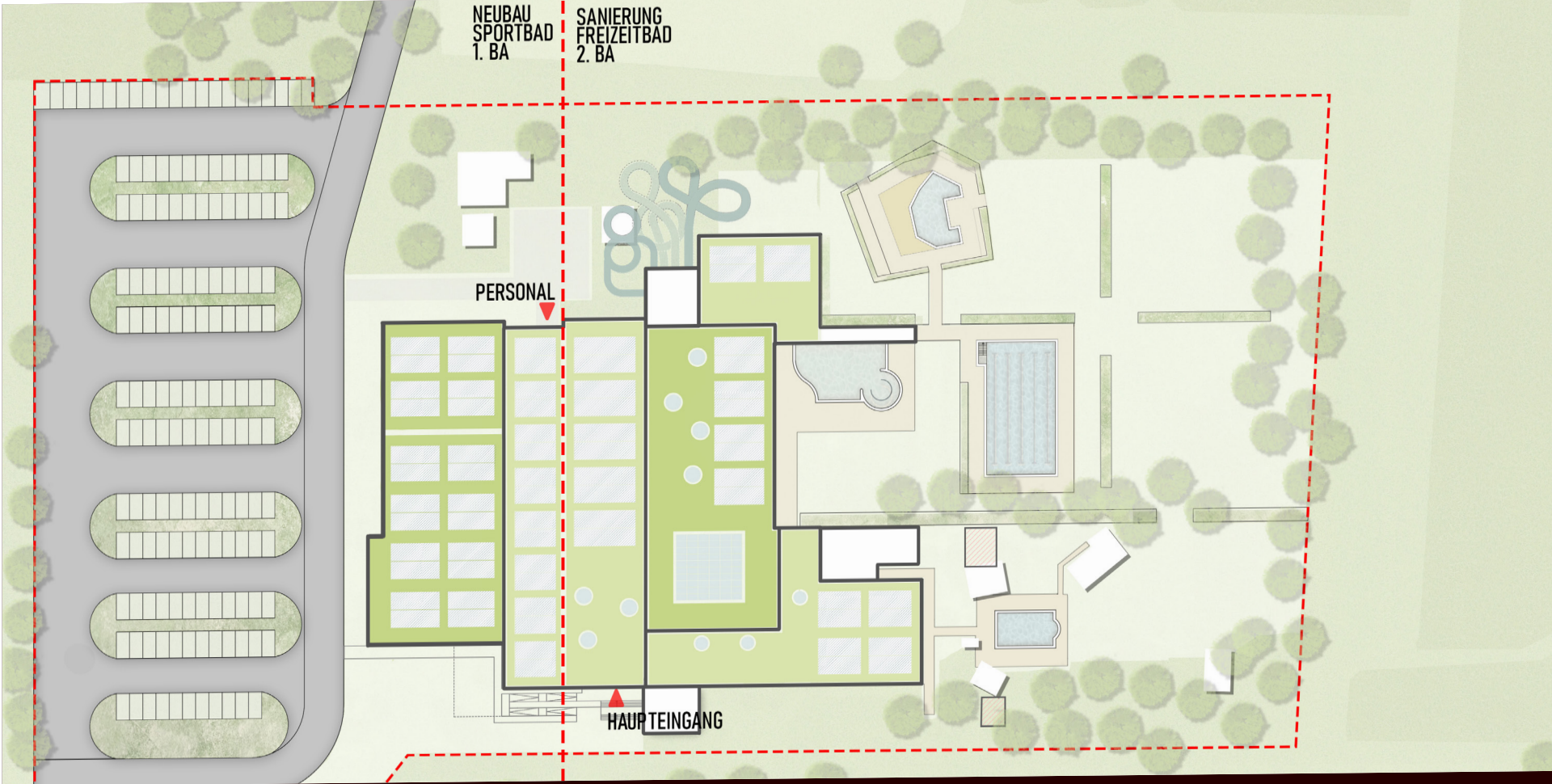


ARCHITECTEN BDA



Luftbild Standort Elements

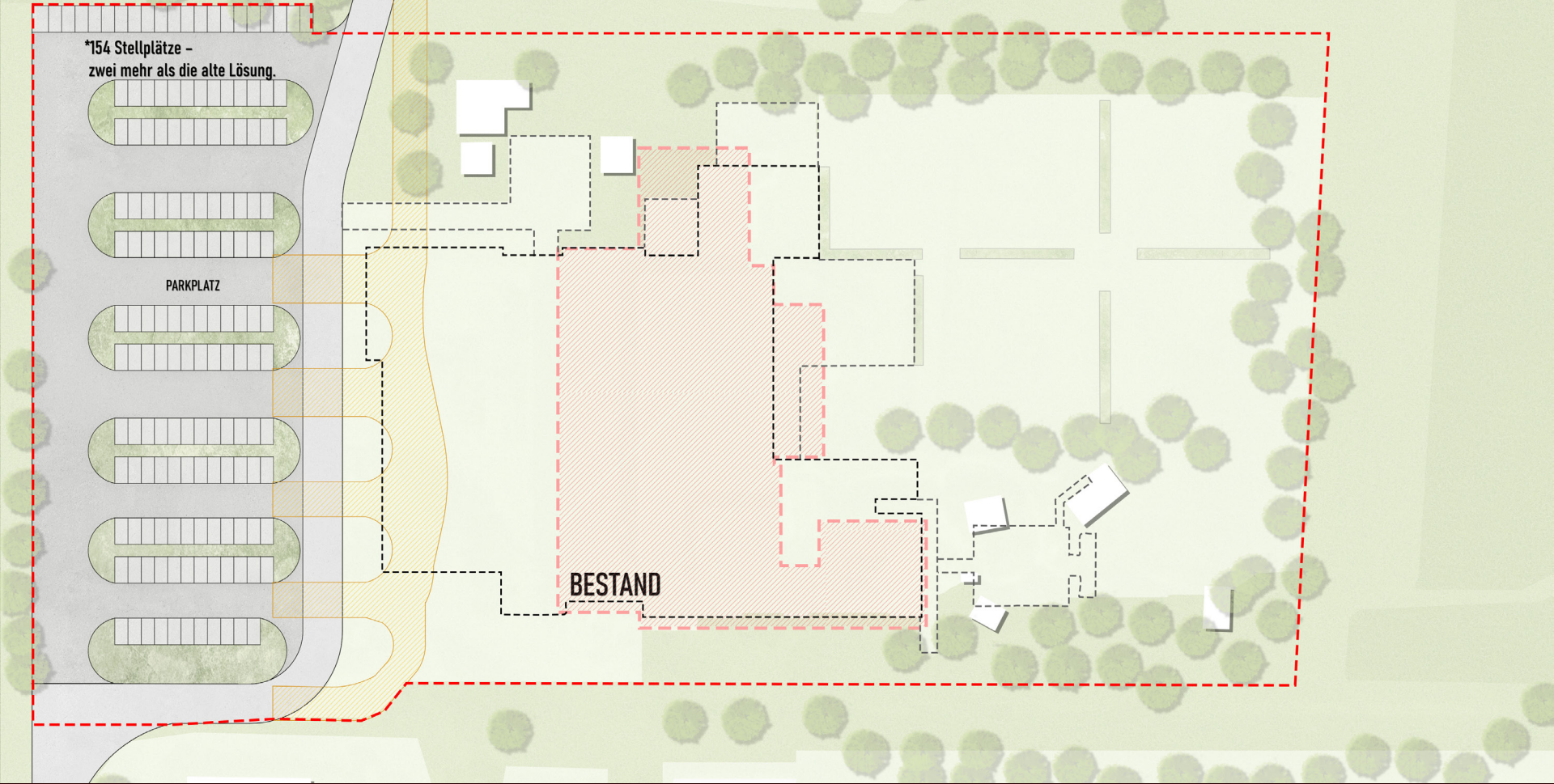


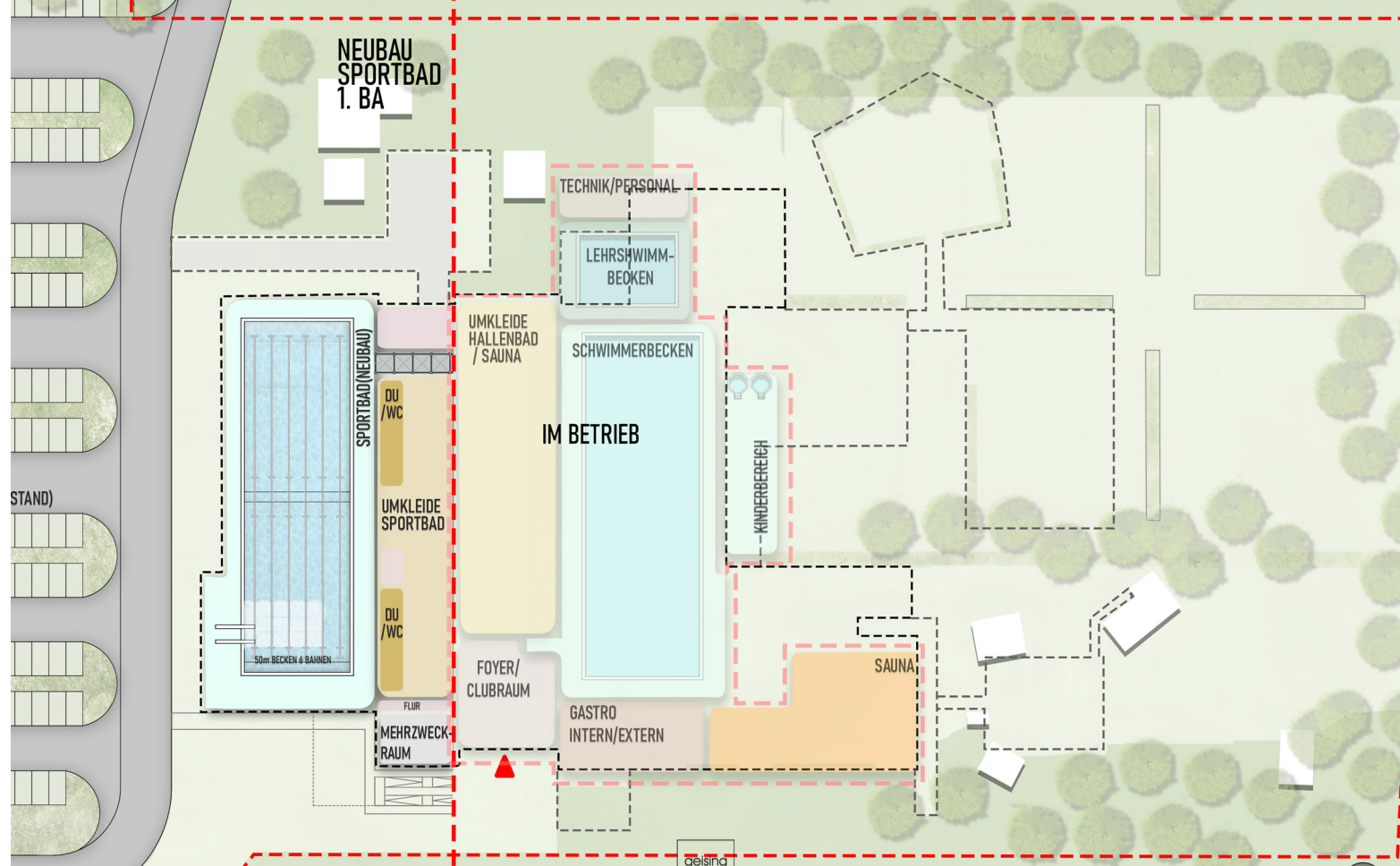


*154 Stellplätze -
zwei mehr als die alte Lösung.

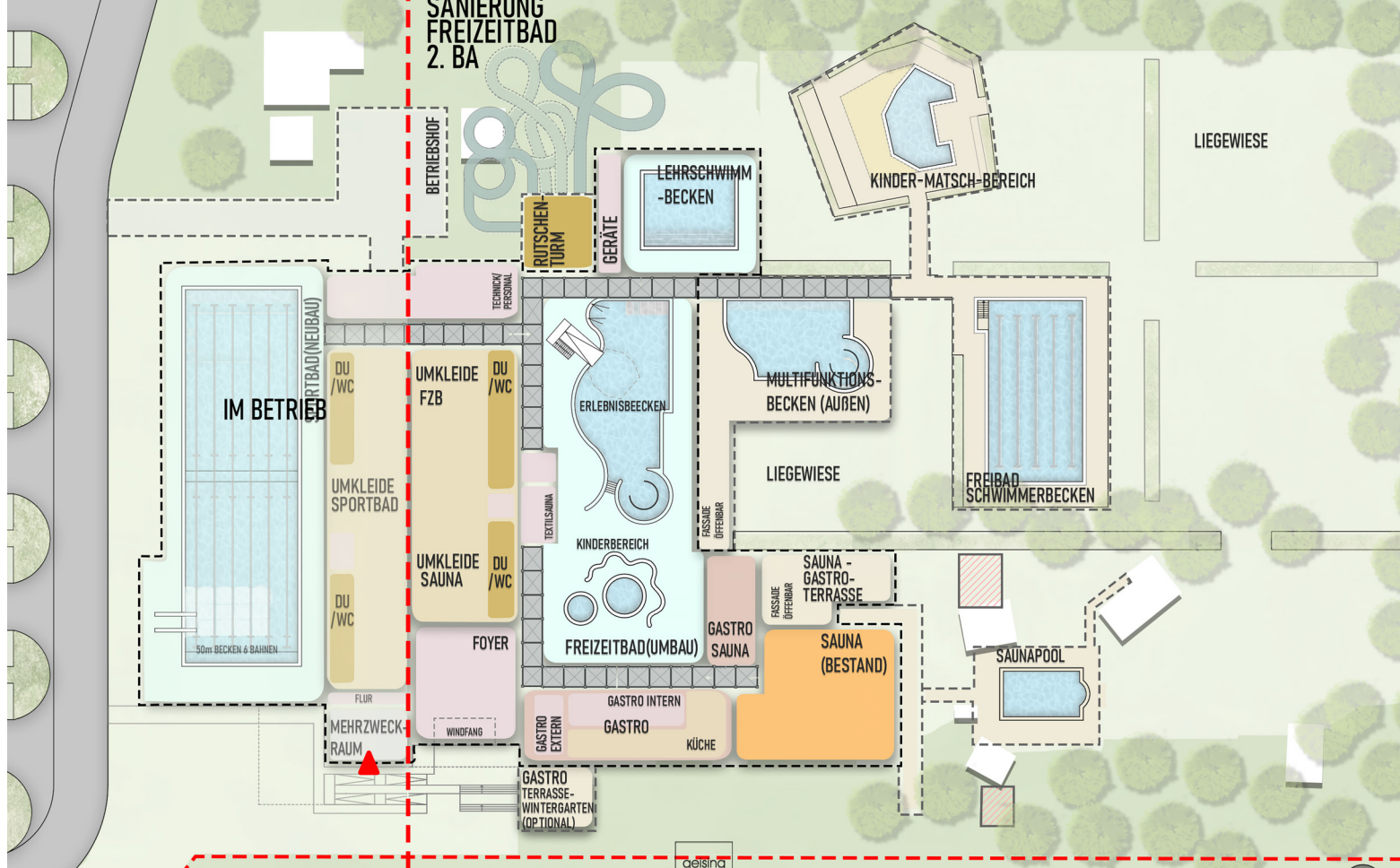
PARKPLATZ

BESTAND

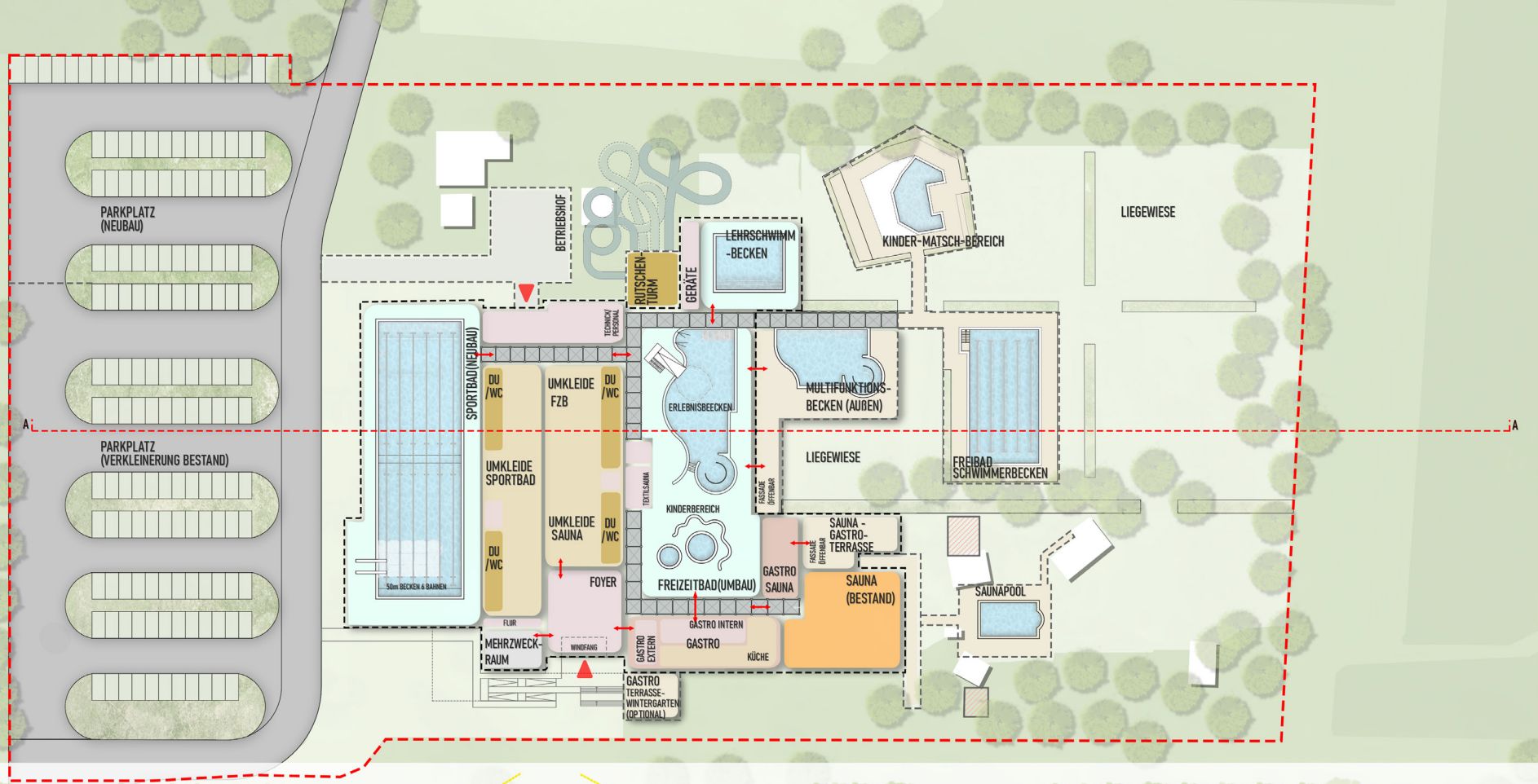


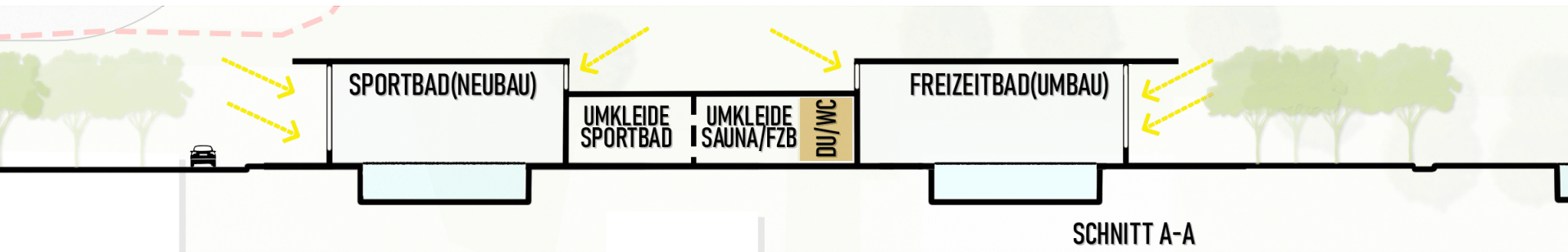


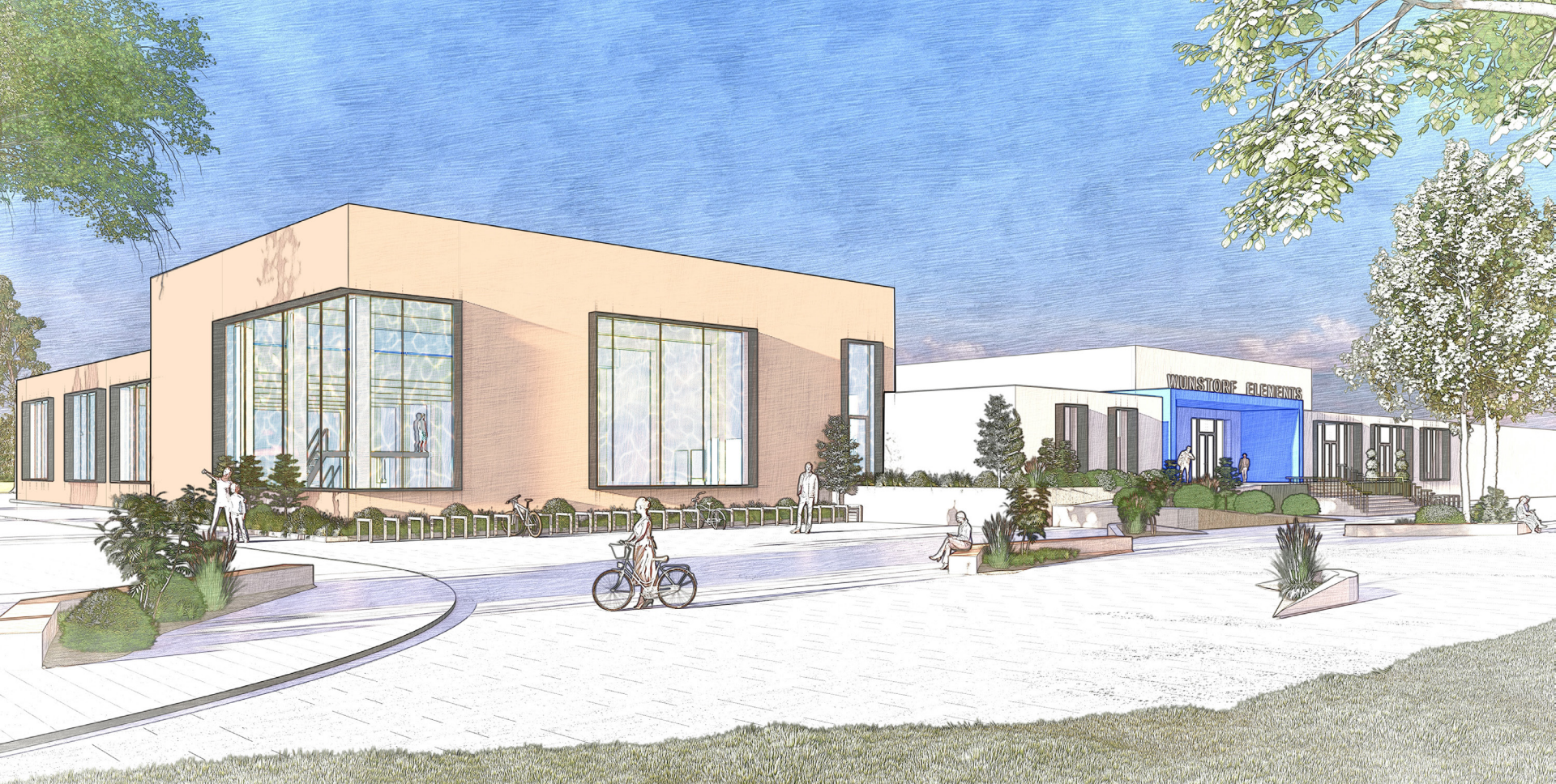
1. Bauabschnitt - Neubau Sportbad bei Weiternutzung Bestand



2. Bauabschnitt - Sanierung und Erweiterung Freizeitbad - Sportbad in Betrieb

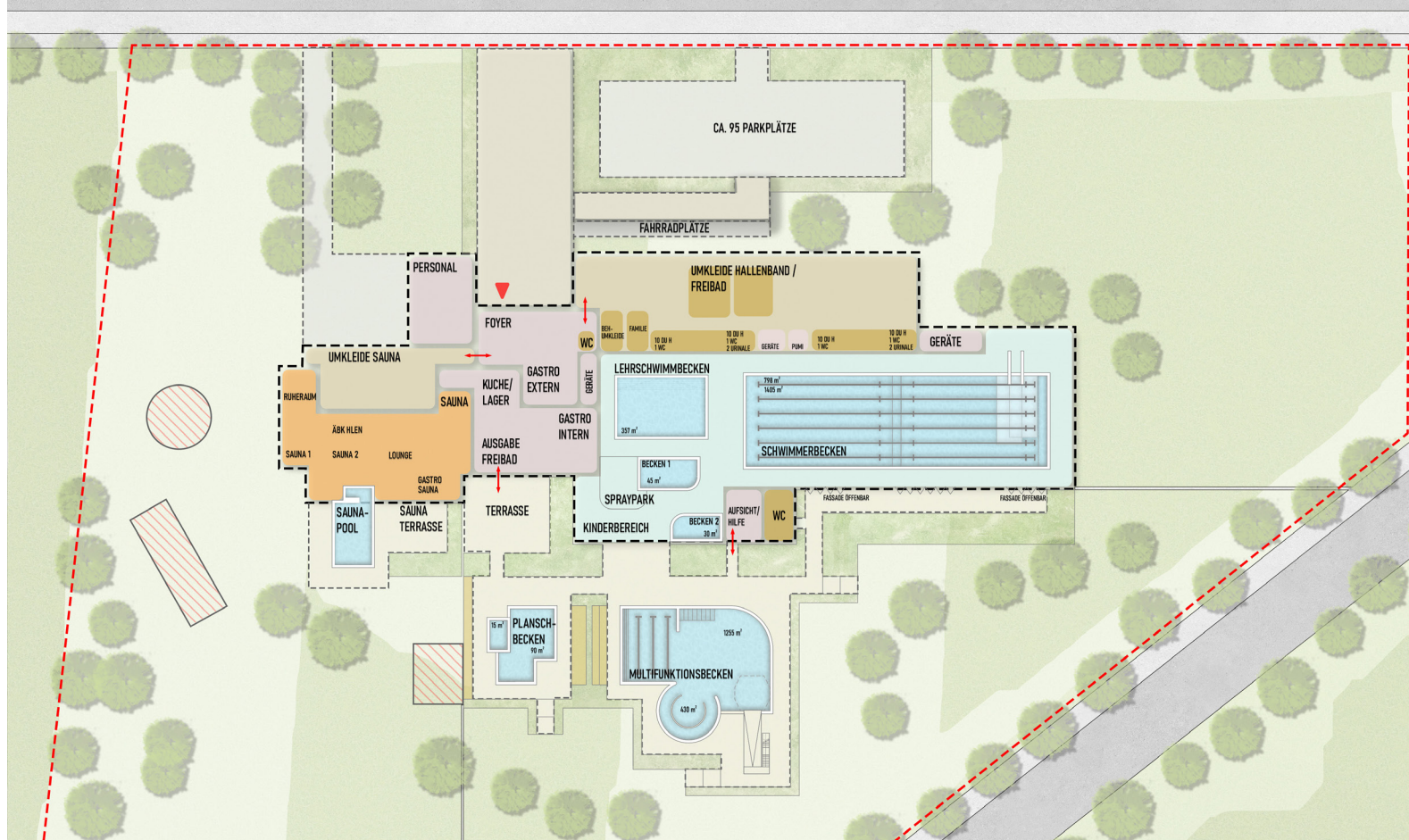




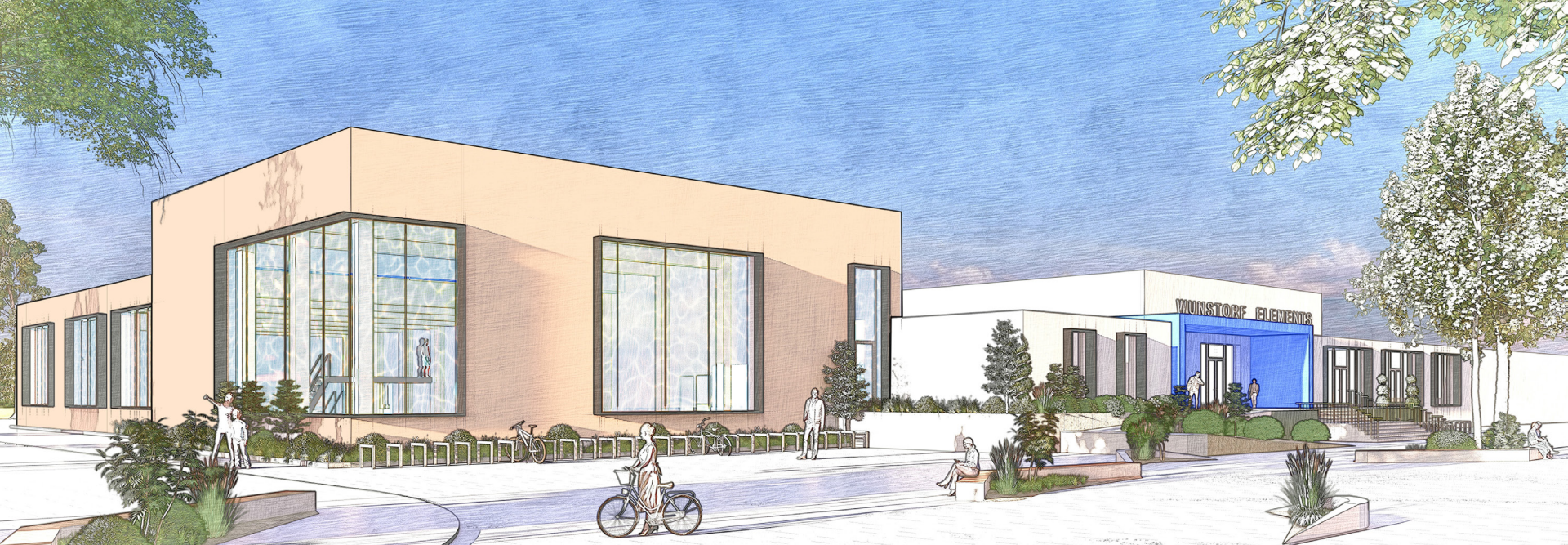




Luftbild Grundstück Emanuel-Grund-Straße



Lageplan Neubau



Danke für Ihre Aufmerksamkeit