

| <b>Beschlussvorlage</b> |  |
|-------------------------|--|
| <b>VL-247/2026</b>      |  |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Amt:               | Gremienbüro        |
| Sachbearbeiter/in: | Federica Farruggia |
| Aktenzeichen:      | GB-FF              |

| Beratungsfolge                                        | Termin     | TOP | Beratungsaktion |
|-------------------------------------------------------|------------|-----|-----------------|
| Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau                   | 06.08.2026 | 1.1 | beschließend    |
| Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau | 01.09.2026 |     | beschließend    |
| Finanz-, Digital-, Organisationsausschuss             |            |     | beschließend    |

### **Betreff:**

**Einstellung der Planung der Freibadesanierung nach Leistungsphase 3**

### **Sach- und Rechtslage:**

### **Sach- und Rechtslage:**

Kurzbegründung:

- Ursprüngliche Fertigstellung der Maßnahme Ende 2025 geplant, jetzt frühestens Mitte 2028.
- Fördermittel voraussichtlich nur bis Ende 2027 sicher.
- Denkmalrechtliche Anforderungen und Kostenentwicklung derzeit nicht belastbar abschätzbar (dynamische Lage)

Das Projekt zur Sanierung des Freibades wurde zuletzt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Januar 2025 angepasst. Dabei wurde die Gesamtmaßnahme in mehrere Bauabschnitte gegliedert und der weitere Planungsprozess auf die reduzierten Bauabschnitte 1 und 2 (BA 1 und BA 2) beschränkt.

- BA 1: Umkleidegebäude, Durchschreitebecken/-mulden und Rampe
- BA 2: Wasserspielplatz
- Gesamtvolumen BA 1 + BA 2 = 2,755 Mio. €.

## **2. Aktuelle Situation 2026**

Ende 2025 beziehungsweise Anfang 2026 ergaben sich im Rahmen der konkreten Planung wesentliche Veränderungen der Rahmenbedingungen, die eine erneute Bewertung des Projekts erforderlich machten.

- Zuständigkeitswechsel von der unteren Denkmalschutzbehörde zur Landesdenkmalpflege aufgrund der besonderen historischen Bedeutung des Freibades.
- Umfangreiche zusätzliche Anforderungen:
  - Das von der oberen Denkmalbehörde beauftragte Fachbüro Kaffenberger hat eine Bestandsuntersuchung mit Befundbericht durchgeführt (Recherche des ursprünglichen Zustandes anhand historischer Fotos und Baupläne).

- Neue Variantenuntersuchungen insbesondere zur Gestaltung der Rampe zwischen oberer und unterer Badeplatte zur Barrierefreiheit gefordert.
- Detaillierte Befund- und Materialuntersuchung (Raum für Raum) mit Öffnung von Bodenaufbauten zur Prüfung historischer Beläge. Freilegung von Farbschichten zur Feststellung ursprünglicher Anstriche gefordert.
- Weitere denkmalpflegerischen Anforderungen sind derzeit noch nicht abschließend definiert.

Erste Planungsbeteiligte haben aufgrund der steigenden Komplexität zusätzliche Kostensteigerungen angekündigt und zusätzliche Forderungen für Planungsaufwand gestellt.

Dies führte erneut zu Verschiebungen im Zeitplan.

Nach aktuellem Stand ist eine Fertigstellung frühestens Mitte 2028 realistisch.

Eine weitere Verlängerung des Förderzeitraums bis Ende 2027 erscheint nach Rücksprache mit dem Projektträger grundsätzlich möglich, wird aber nicht schriftlich bestätigt.

Eine darüberhinausgehende Fördermittelbindung ist jedoch unsicher.

Parallel hierzu hat sich der Sanierungsbedarf im Hallenbad deutlich verschärft:

- Die Undichtigkeiten der Becken nehmen zu.
- Die Sanierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2016 haben die Ursachen nicht dauerhaft beseitigt.
- Es besteht ein fortlaufender Wasserverlust.
- Im Schadensfall droht eine erhebliche Betriebsunterbrechung.
- Für eine Sanierung der Hallenbadbecken in Edelstahl wurde bereits ein Förderantrag im Bundesprogramm SKS – Bäder eingereicht.

Der Aufsichtsrat Bäder empfiehlt daher den politischen Gremien, die Sanierungsplanung des Freibades mit Abschluss der Bauplanungsphase zu stoppen.

Gleichzeitig soll die Sanierung des Hallenbades priorisiert werden.

### **Begründung:**

Der ursprüngliche Plan, die Becken und die Technik des Freibades zu sanieren, ist in den aktuellen Planungen BA1 und BA2 nicht berücksichtigt. Aufgrund der absehbar hohen Kosten wäre diese Maßnahme in der aktuellen Situation nicht darstellbar.

Der Plan, zunächst nur die Bestandsgebäude, Durchschreitemulden und Rampe für Barrierefreiheit und einen Wasserspielplatz umzusetzen, wird durch die Unwägbarkeiten der neu hinzugekommenen Forderungen des Denkmalschutzes verzögert. Es ist nicht sicher, ob dann noch die bewilligten Fördergelder in Anspruch genommen werden können und welche zusätzlichen Kosten durch erweiterte Maßnahmen entstehen.

Es sollen daher notwendige Sanierungsarbeiten in kleinen Teilen durchgeführt werden.

Gleichzeitig soll die Priorität auf die notwendige Sanierung des Hallenbades gesetzt werden, weil dort Schul- und Vereinsschwimmen in großem Maße stattfindet und die Sicherstellung dieses Angebotes für unabdingbar erachtet wird.

|                                       | Ja                       | Nein                                |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Finanzielle Auswirkungen:</b>      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Haushaltsstelle:                      |                          |                                     |
| Ausdruck als Anlage beigelegt         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Neue Investitionen:</b>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Folgekosten Berechnung erfolgt        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### **Beschlussvorschlag:**

Das Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Planung der Freibadsanierung nach Abschluss der Leistungsphase 3 bis auf Weiteres einzustellen;
2. den Fördermittelgeber Projektträger Jülich darüber zu informieren, dass die bewilligten Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden;
3. die beauftragten Planungsbüros nach Abschluss der Leistungsphase 3 schlusszurechnen und die Planungsleistungen zu beenden;
4. die verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen vorrangig auf die Sicherstellung des Hallenbadbetriebs und die dort erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu konzentrieren.

### **Mitzeichnungsprotokoll**

|            |                         |               |  |
|------------|-------------------------|---------------|--|
| 05.08.2026 | Frau Federica Farruggia | Erstellt      |  |
| 05.08.2026 | Frau Federica Farruggia | Genehmigung   |  |
| 05.08.2026 | Herr Thorsten Delp      | Stellungnahme |  |
| 05.08.2026 | Herr Jörg Rüddenklau    | Freigabe      |  |