

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens



Stadtbad Braunschweig  
Sport und Freizeit GmbH



Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB)

Hintern Brüdern 23

38100 Braunschweig

Bearbeitung: SFB (NW/SH/MD)

Braunschweig, 02. Februar 2026

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN .....	3
2.	GESAMTVORHABEN SANIERUNG BAD GLIESMARODE .....	6
3.	AUFGABE PLANUNG .....	8
4.	AUSSCHREIBUNG & VERGABEN.....	10
5.	KOSTEN.....	10
6.	TERMINE .....	10
7.	WEITERE PROJEKT BETEILIGTE/BEAUFTRAGUNGEN .....	11
8.	ADRESSE PROJEKTLEITUNG & AUFTRAGGEBER.....	11

## 1. Allgemeine Angaben

Die Stadtbad Sport und Freizeit GmbH Braunschweig (Stadtbad GmbH) plant eine umfangreiche Sanierung für den Fortbetrieb des Badezentrums Gliesmarode in Braunschweig. Das Bad befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wurde daher im Dezember 2024 außer Betrieb genommen. Das Schwimmbad bietet ein 25m Becken mit 5 Schwimmbahnen und darüber hinaus einen Nichtschwimmer- und einen Außenbereich mit großer Liegewiese, sowie einen Sauna- und Bistrobereich.

Im Rahmen der bisherigen Sanierungsuntersuchungen sind diverse Gutachten erstellt worden, aus denen ein aktueller Sanierungsumfang inkl. einer Kostenschätzung definiert worden sind. Die vorliegenden Gutachten und Sanierungskonzepte der Vergangenheit weisen Lücken auf. Darüber hinaus wurde ein Sanierungskonzept von 2015 nicht vollumfänglich umgesetzt. Ein vollständiges energetisches Konzept für einen nachhaltigen und langfristigen Betrieb ist nicht gegeben.

Während der Planungsphase soll der vorgegebene Sanierungsumfang auf Vollständigkeit überprüft und ggf. erweitert werden. Ziel ist, eine Wiederaufnahme eines zeitgemäßen, nachhaltigen und sicheren Badebetriebs Anfang 2029 mit dem dafür erforderlichen Sanierungsumfang sicherzustellen. Die dazugehörigen Kostenermittlungen sind zu verifizieren und zu vervollständigen. Das Gesamtbudget ist vorgegeben und zwingend einzuhalten.

Es werden im Planungsverlauf noch weiterführende Gutachten und Konzepte notwendig, um das angestrebte vollständige Sanierungskonzept erarbeiten zu können. Über das vorliegende Konzept hinausgehende zwingend erforderliche Maßnahmen sowie mögliche weitere Sanierungsmaßnahmen und sinnvolle Ergänzung sind als Bausteine einer Sanierung darzustellen und im Rahmen des Budgets auszuweisen bzw. gesondert zu bepreisen. Nach Abschluss der Vorplanung und Kostenermittlung wird der Sanierungsumfang, das erforderliche Budget und die Mittelherkunft in den Gremien der Stadt Braunschweig vorgestellt und zur Fortsetzung der weiteren Planung durch die Bauherren festgelegt.

Nach der Festlegung der tatsächlich umzusetzenden Maßnahmen wird die koordinierte Sanierungsplanung abgeschlossen, um die Bauanträge und die Ausführung und Realisierung vorzubereiten.

Wesentliche derzeit zur Verfügung stehende Unterlagen sind den veröffentlichten Anlagen zu entnehmen.

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

Nachfolgend werden Eckdaten des Grundstücks und des Badezentrums aufgeführt:

Adresse: Am Soolanger 1,38104 Braunschweig  
Eigentümer Grundstück: Stadt Braunschweig  
Lage: Stadtteil Gliesmarode, östliches Stadtgebiet

## 1.1 Lage und Abmessung

Baujahr: 1979  
Flurstück: 72/17, Flur 2  
Grundstücksgröße: 31.457m<sup>2</sup>  
Gebäudefläche: 3.027 m<sup>2</sup>  
Raumfläche EG: 2.782 m<sup>2</sup>  
Geschosse: 2  
Maximalen Abmessungen Gebäude: ca. 67 m x 76m

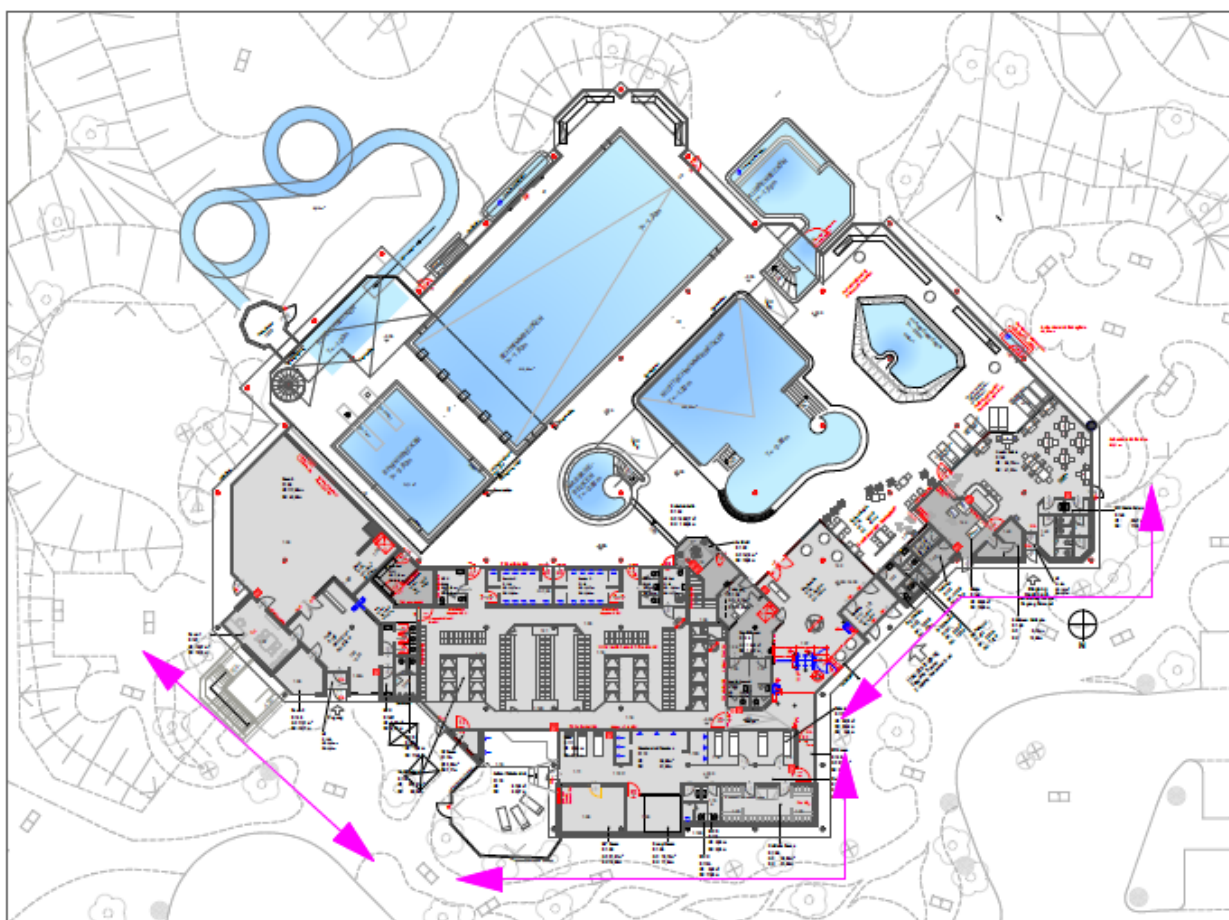


Abbildung 01: Grundriss EG

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

## 1.2 Bauweise

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, einen kleinen zweigeschossigen Abschnitt mit einem Flachdach und ein Untergeschoss (Teilunterkellerung).

Die Decke über dem Untergeschoss, sowie die tragenden Stützen wurden massiv (Stahlbetonmassivbauweise) errichtet.

Das Dachtragwerk besteht aus einem Leimholzgebäude mit einer darüberliegenden Holzverschalung, Wärmedämmung, Dachhaut und Hauptträgern (Leimholzbinder). Einige Leimbinder liegen außerhalb der Fassadenkonstruktion (Glasfassade) und sind der Witterung ausgesetzt.

## 1.3 Nutzung

Die einzelnen Nutzungsbereiche im Erdgeschoss sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

- Foyer
- Schwimmbad
- Gastronomie
- Umkleide
- Sauna
- Separate Einheit
- Außenbereich mit Außenbecken und Liegewiese

Die Schwimmbadtechnik befindet sich im gesamten Bereich des Untergeschosses.

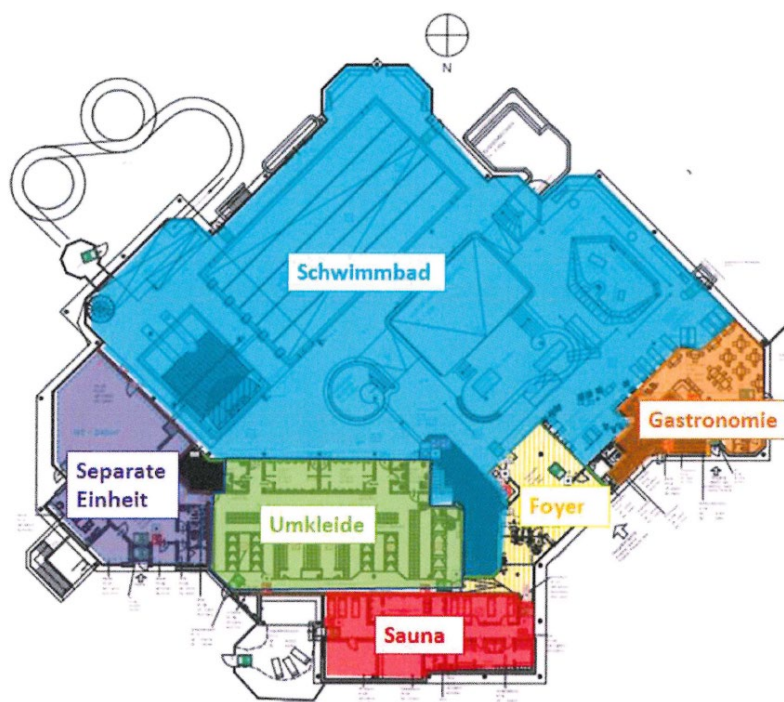


Abbildung 02: Aufteilung Nutzungsbereiche

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

## 2. Gesamtvorhaben Sanierung Bad Gliesmarode

Das Gebäude, die technische Gebäudeausrüstung und die Bädertechnik sind sanierungsbedürftig. (Kein Denkmalschutz)

Aktuell maßgebend ist der aufgeführte Maßnahmenkatalog, welcher sich in die Bereiche Hochbau, Brandschutz, TGA, Bädertechnik und Ausstattung (Hinweis: Schnittstelle deutlich reduziert) untergliedert.

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Vorläufige Sanierungsmaßnahmen (nicht abschließend)</b>	<b>Bereich</b>
1	Kompressoren erneuern	Bädertechnik
2	Umrüstung Kasse, Drehkreuz und Kassensautomat auch EWW+Schrankschlösser	Ausstattung
3	Anpassung Telefonanlage	TGA
4	Zeiterfassung installieren	TGA
5	Telenot	TGA
6	Elektrolysanlage	Bädertechnik
7	Lüftungsanlage Badehalle und Technikgeschoss	TGA
8	Abdeckung Schwallwasserbehälter	Bädertechnik
9	Antriebe und Magnetventile Badewassertechnik austauschen	Bädertechnik
10	GF- Ventile Badewassertechnik	Bädertechnik
11	Umwälzpumpen Korrosionsschutz	Bädertechnik
12	Dosierpumpen wechseln	Bädertechnik
13	Impfstellen Beflockung und PH-Wertsenkung	Bädertechnik
14	Durchflussmesser	Bädertechnik
15	Neue Verkabelung FU+ Lüfter FU erneuern	Bädertechnik
16	Schadhafte Rohrleitungen Badewassertechnik erneuern	Bädertechnik
17	Scheinwerfer 25 m Becken	TGA
18	Kälte für Server und BMZ muss instandgesetzt werden	TGA
19	Anpassung der Regelung und GLT (Kompartibel Stadtbad)	TGA
20	Sanierungsarbeiten zur Erfüllung von Brandschutzaufgaben	Hochbau/Brandschutz
21	Betonsanierung des Kellergeschosses	Hochbau
22	Nasse Wand zwischen Umkleide und Saunabereich	Hochbau
23	Belüftung Schaltschränke	TGA
24	Fußweg ca. 120m	Außenanlagen
25	Erneuerung Rauchmelder/BMA	TGA

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

26	Sanierungsmaßnahmen Dachkonstruktion	Hochbau
27	Einbruchmeldeanlage	TGA
28	Energetische Sanierung Fassade	Hochbau
29	Dachsanierung des kompletten Gebäudes	Hochbau
30	Erneuerung Kesselanlage + BHKW	TGA
31	Schaltanlagen, bei Tausch vom Kessel	TGA
32	Trennung Nichtschwimmerkreislauf von Aussenbecken	Bädertechnik
33	Fugen Becken	Hochbau
34	Rohrleitungsbau (Austausch abgängiger KG-Rohr Keller)	Bädertechnik
35	Zuschlag für nicht vorhergesehen Schäden (z. B. defekte Marmortürme)	Bädertechnik
36	Rutschenturm und Rutsche erneuern	Hochbau
37	Erneuerung verwurzelte Entwässerung	TGA
38	Zaunanlage am Notausgang Saunabereich erneuern	Außenanlagen
39	Sanierung von sonstigen Betonteilen	Hochbau
40	Sanierung Schlammwasseraufbereitung	Bädertechnik
41	Austausch Pumpen inklusive Frequenzumformer	Bädertechnik
42	Beckensanierung	Hochbau
43	Beckenlauf sanieren	Hochbau
44	Ventile, Pumpen, Feldgeräte der Heizungsverteilung	Bädertechnik
45	Erneuerung SAA	TGA
46	Verkehrssicherheit außen herstellen (Parkplatz usw.)	Außenanlagen
47	diverse Kleinmaßnahmen	t.b.d
48	Erhöhte Aufwendungen wg. Schadstoff	Hochbau
49	Baustelleneinrichtung	Hochbau

Die Nutzungsbereiche Bistro, separater Bereich und Sauna werden aktuell nicht betrieben. Individuelle Betriebsanforderungen bestehen damit aktuell nicht.

## Folgende Ziele werden angestrebt:

- Planung auf Grundlage der Maßnahmenbeschreibung und der Bestandsanalyse unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Erstellung einer finalen Maßnahmenplanung zur Sicherstellung der Wiederinbetriebnahme Anfang 2029
- Klimagerechte Bauweise

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

- Umsetzung nachhaltiger Konzepte
- Unbedingte Berücksichtigung des vorgegebenen Kostenrahmens in der Planung
- Erarbeitung eines geeigneten energetischen Konzepts für mögliche Fördermaßnahmen
- Späteste Wiedereröffnung 02. Quartal 2029

## 3. Aufgabe Planung

Die Aufgabe des Auftragnehmers besteht darin, gemeinsam mit dem gesamten Planungsteam, die Sanierung des Bades optimal zu konzipieren. Ob die im Maßnahmenkatalog beschriebenen Sanierungsvorgaben für die Wiederinbetriebnahme ausreichend sind und/oder weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist im Laufe der Planung zu klären und mit dem AG abzustimmen. Die Entscheidung des abschließenden Sanierungsumfangs wird unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Entscheidungsgremien der Stadt Braunschweig vorbereitet.

Ziel ist es, bis zur 38.KW 2026 die Zuarbeiten für die Gremienvorlage für den Sanierungsumfang und die dazugehörigen Kostenschätzung fertig zu stellen und an den AG zu übergeben. Die Sanierungsmaßnahmen sind nach Erfordernis zu priorisieren und entsprechend in einzelnen Budgets zu bepreisen, um eine Entscheidungsfindung der Gremien zu erleichtern.

Nach dem Gremienentscheid zum Sanierungsumfang ist die Planung fortzuschreiben und über ein Bauantragsverfahren, die Ausführungsplanung sowie die Vergaben für die Realisierung vorzubereiten. Die Bauüberwachung der geplanten und ausgeschriebenen Leistungen ist ebenfalls Bestandteil der Aufgabe des Auftragnehmers.

In diesem Zusammenhang sind alle für das Projekt notwendigen Leistungen der Phasen 1 – 8 gemäß HOAI – Objektplanung – durch den Auftragnehmer zu erbringen. Dies umfasst alle für den Projekterfolg erforderlichen Leistungen. Analog zur HOAI § 34 sind dies voraussichtlich alle Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 8.

Der Bieter ist verpflichtet, die ihm übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bau-technik, sowie nach den behördlichen Vorschriften zu erbringen. Weiter sind alle Fachplaner und Gutachter im Rahmen der Planung bis zum Abschluss seiner Leistungen zu koordinieren und deren Leistungen in die Planung zu integrieren (Eine Übersicht der geplanten weiteren Fachplaner und der jeweils geplante Projekteintritt wird am Ende des Dokuments gegeben).

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

---

Darüber hinaus hat der Bieter konstruktiv an der Erstellung und laufenden Fortschreibung eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs gemeinsam mit der Auftraggeberin und weiteren Projektbeteiligten mitzuwirken.

Über den Planungsfortschritt des gesamten Planerteams ist der AG regelmäßig (mind. alle zwei Wochen) in Jour Fixen zu informieren. Die Besprechungen werden durch die SFB protokolliert und die Ergebnisse werden schriftlich anhand von Protokollen innerhalb von 5 Werktagen zur Verfügung gestellt.

Besprechungen des Planerteams sind vom Auftragnehmer zu protokollieren und die Ergebnisse schriftlich anhand von Protokollen innerhalb von 5 Werktagen zur Verfügung zu stellen.

## Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Aufgrund der Vielzahl an Schnittstellen und Komplexität der Aufgabenstellung ist es für den Projekterfolg unerlässlich, dass während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem AG und allen anderen fachliche Beteiligten stattfindet. Es soll eine zielorientierte Zusammenarbeit zwischen den Planern entwickelt werden. Um diese Zusammenarbeit zu befördern, beabsichtigt der AG die Planungsbesprechung in Präsenz in den Räumlichkeiten der SFB mindestens in einem 2-wöchigen Turnus (donnerstags) abzuhalten.

Die Schnittstellen der Planungsgewerke sind gemeinsam zu definieren und in die Planung aufzunehmen. Hierzu ist ein stetiger Austausch aller an der Planung beteiligten erforderlich. Durch die regelmäßigen Präsenzveranstaltungen soll ein kontinuierlicher Informationsfluss gewährleistet sein und ein effizientes Bearbeiten der vorliegenden Planung bis zur Ausführungsreife in angemessener Zeit ermöglicht werden.

Für die Realisierungsphase werden die Jour Fixe mit dem AG ebenfalls in Präsenz auf der Baustelle stattfinden. Die Baubesprechungen mit den Gewerken sind davon unabhängig zu koordinieren.

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

## 4. Ausschreibung & Vergaben

Derzeit ist von folgendem Ablauf auszugehen:

Vergabeschritte	Voraussichtliche Timeline
Interessenbekundung bis	KW 11 / 2026
Einladung zu Präsentationen & Aufforderung Angebotsabgabe (5 Büros)	KW 12 / 2026
Vor-Ort Termine Begehung	KW 15 / 2026
Verhandlungen (5 Büros)	KW 18 / 2026
Zuschlagsentscheidung	KW 20 / 2026
Beauftragung	KW 22 / 2026

## 5. Kosten

Aktuell werden folgende anrechenbare Kosten für die Sanierung angenommen.

Kostengruppe 300: ca. 4,2 Mio. € (netto)

Kostengruppe 400 – TGA inkl. Bädertechnik: ca. 2,4 Mio. € (netto)

## 6. Termine

Für die Projektabwicklung wird von folgendem Zeitrahmen ausgegangen. Mit dem Planungsteam wird zum Projektstart auf Basis einer Gesamtprozessanalyse ein Detailterminplan erarbeitet.

Vorgang	Zeitraum
Start Planungsleistungen	05 / 2026
Grundlagen & Gutachten	05 – 07 / 2026
Vorentwurf & Kostenermittlung	06 – 09 / 2026
Gremienlauf Stadt BS	10 / 2026 – 11 / 2026
Entwurf- & Genehmigungsplanung	bis 1. Quartal / 2027
Bauantrag & Genehmigung	2. – 3. Quartal / 2027
Ausschreibung & Vergaben Bauausführung	2. – 4. Quartal / 2027
Start Realisierung	3. – 4. Quartal / 2027
Bauliche Fertigstellung	4. Quartal / 2028
Inbetriebnahme Bädertechnik	bis 2. Quartal / 2029
Wiedereröffnung	2. Quartal / 2029

# Objektplanung

Art und Ziel des Bauvorhabens

## 7. Weitere Projektbeteiligte/Beauftragungen

Geplante Projektbeteiligte	Voraussichtlicher Projekteintritt
Fachplanung TGA inkl. Bädertechnik	Mai 2026
Planung Tragwerksplanung	Juni 2026
Brandschutz	Mai 2026
Bauphysik	Mai 2026
Beratung Betontechnologie (-sanierung)	Mai 2026
Beratung Schadstoffe	Mai 2026
Beratung Akustik/Emission	Mai 2026
Dokumentenmanagement	Mai 2026
Weitere Fachgutachten/Planung	Bei Bedarf
Prüfingenieure	Bei Bedarf
Beweissicherung	Bei Bedarf
SiGeKo	Bei Baubeginn

Alle Ergebnisse, Pläne etc. sind in das Dokumentenmanagement des AG einzustellen.  
Der AG wird alle Prozesse in einem Projekthandbuch zusammenfassen, das als Leitfaden bei Beauftragung zur Verfügung gestellt wird.

## 8. Adresse Projektleitung & Auftraggeber

### Projektsteuerung und Projektleitung:

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH  
Hintern Brüdern 23  
38100 Braunschweig

### Auftraggeber:

Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH  
Nimes-Straße 1  
38100 Braunschweig