

Vorlage Nr.: BV/072/2026
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Finanzausschuss	Vorberatung	01.09.2026		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	01.09.2026		N			
Rat	Entscheidung	08.09.2026		Ö			

Sanierung der Soltau-Therme - Grundsatzbeschluss

Anlage:

Anlage 1: Projektbericht der Stadtwerke Soltau

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die Sanierung und Modernisierung der Therme beschäftigen Stadt und Stadtwerke bereits seit einigen Jahren. Im Rahmen von Klausurtagungen wurden Ratsvertreter über die verschiedenen Handlungsoptionen bereits ausführlich informiert. Zuletzt wurden anhand von Präsentationen der Stadt und der Stadtwerke die verschiedenen Betreibermodelle bei der Klausurtagung am 30.06.2026 vorgestellt und es wurde in einem mehrheitlichen Votum die Sanierung der Therme im Betreibermodell 1 befürwortet.

Eine umfangreiche Zusammenfassung der Stadtwerke – von der Ausgangslage bis hin zu den nächsten Schritten – ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Die Stadt schließt sich den darin dargestellten Ausführungen inhaltlich an.

Die vorliegenden Beschlussvorschläge wurden zwischen Stadt und Stadtwerke gemeinsam abgestimmt.

Im Vorfeld wurden zudem bereits Gespräche und Abstimmungen mit der Kommunalaufsichtsbehörde (KAB) bezüglich der geltenden kommunal-, haushalts- und beihilferechtlichen Vorgaben vor dem Hintergrund der Genehmigungsfähigkeit der künftigen Haushalte geführt. Die daraus resultierenden dringenden Empfehlungen wurden in die Vorlage eingearbeitet und werden in die weiteren Planungen einbezogen.

Allen Beteiligten ist bewusst, dass die Sanierung der Therme neben den bereits bestehenden großen Herausforderungen eine weitere gemeinsame Aufgabe und zugleich eine erhebliche finanzielle Herausforderung für die Stadt und die Stadtwerke darstellt. Aufgrund der erforderlichen fachlichen und technischen Expertise kann die Projektleitung nur bei den Stadtwerken liegen. Dies gilt auch für die weitere Projektierung eines Hotelstandortes, mit der die Stadtwerke ebenfalls beauftragt werden sollen.

Mit den Grundsatzentscheidungen sollen zunächst der Rahmen für die weitere Projektentwicklung durch die Stadtwerke geschaffen und zugleich die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen verbindlich festgelegt werden.

Dabei ist der finanzielle Kostenrahmen auf maximal 25 Mio. € zu begrenzen.

Die konkrete Ausgestaltung der Sanierung und ihrer Finanzierung sowie die Entwicklung eines möglichen Hotelstandortes wird den zuständigen Gremien zu den jeweiligen Entscheidungszeitpunkten erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Eine Investitionssumme von maximal 25 Mio. € würde die Finanzen der Stadt Soltau in erheblichem Maße belasten, und zwar unabhängig von der Frage, wer welchen Kostenanteil zu tragen hat. Einen Anteil der Stadtwerke (10 Mio. €) „bezahlt“ die Stadt mit niedrigeren Gewinnausschüttungen, ggf. bis zum Höchstbetrag von 850.000 € vor Steuern. Für den verbleibenden städtischen Anteil (15 Mio. €) wäre ein Investitionsdarlehen aufzunehmen, welches den Haushalt nach aktuellen Konditionen gerechnet in den nächsten dreißig Jahren mit durchschnittlich 900.000 € bis 1.000.000 € p.a. für Zinsen und Tilgung belasten würde.

Diese zusätzliche Belastung wäre in der augenblicklichen Lage und den weiteren anstehenden Investitionen nicht ohne eine Gegenfinanzierung im Haushalt darstellbar. Spätestens mit dem Beschluss über die Umsetzung des Projektes ist daher auch die Frage der Gegenfinanzierung festzulegen

Unter Zugrundelegung der derzeit maßgeblichen Parameter würde dies beispielsweise einer Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer bis zu 150 Prozentpunkte entsprechen.

3. Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG wird mit der Projektleitung zur Sanierung und Neuausrichtung der Soltau Therme beauftragt.
2. Die Stadt Soltau und die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG würden vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen und beihilferechtlichen Zulässigkeit für die Sanierung und Neuausrichtung der Therme einen finanziellen Rahmen von bis zu 25 Mio. € zur Verfügung stellen.
3. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG wird weiter mit der Projektierung eines Hotelstandortes beauftragt.
4. Der Bürgermeister wird mit der Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren beauftragt.