

PROJEKTBERICHT DER STADTWERKE SOLTAU**Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Neuausrichtung der Soltau Therme**

- **Beauftragung der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG mit der Projektleitung**
- **Rahmenbedingungen für die Projektfinanzierung**

1. Ausgangssituation und bisherige Projektfortschritte

Die Soltau Therme ist eine bedeutende kommunale Einrichtung im Bereich Freizeit, Gesundheit und Tourismus der Stadt Soltau. Sie wurde in den 1990er Jahren eröffnet und bietet neben dem klassischen Schwimmbadbetrieb auch einen großzügigen Sauna- und Wellnessbereich sowie das Solebad, das sich durch die Nutzung der vor Ort selbst geförderten Soltauer Thermalsole auszeichnet. Die Soltau Therme zieht jährlich durchschnittlich rund 300.000 Besucher an.

Die durchgeführte und dem Rat im Rahmen einer nichtöffentlichen Klausurtagung am 17.06.2025 vorgestellten Bestandsaufnahme der Soltau Therme zeigt, dass sich Schwimmbad und Saunabereich derzeit in einem insgesamt guten baulichen und technischen Zustand befinden. Im Bereich des Solebades bestehen altersbedingt hingegen erhebliche bauliche und technische Mängel. Die über 30 Jahre alte Anlagentechnik ist durch die Sole stark beansprucht. Das Soleaußenbecken ist bereits seit 2021 dauerhaft außer Betrieb. Eine auftretende technische Störung birgt die Gefahr der vollständigen Schließung des gesamten Solebereichs. Darüber hinaus entsprechen wesentliche Bereiche der Therme hinsichtlich Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Raumkonzept und Nutzerfreundlichkeit nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine zukunftsfähige Weiterentwicklung und ein langfristig sicherer Betrieb erfordern daher eine grundlegende Sanierung bzw. Neuausrichtung.

Der Betrieb der Soltau Therme ist seit ihrer Eröffnung dauerhaft defizitär und stellt für die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Angesichts des bestehenden Sanierungsbedarfs und des dauerhaft hohen Betriebsdefizits besteht Handlungsbedarf, um die Zukunftsfähigkeit der Therme und ihre Bedeutung für den Tourismusstandort Soltau zu sichern.

Die Stadtwerke Soltau und ihr Aufsichtsrat haben sich gemeinsam mit der Stadt Soltau und dem Rat in den vergangenen Jahren intensiv mit der Sanierung und Modernisierung der Soltau Therme befasst. Ziel war die Entwicklung tragfähiger Konzepte zur langfristigen Sicherung des Betriebs und zur nachhaltigen Steigerung der Attraktivität.

Hierzu wurden 2021 gemeinsam mit dem Architekturbüro dan pearlman und der Unternehmensberatung Profund Consult mehrere Workshops durchgeführt und ein Masterplan mit fünf Szenarien zur Sanierung des Solebereichs und zur Weiterentwicklung der Therme erarbeitet. Mit dem Wechsel in der Stadtwerke-Geschäftsführung zum 01.01.2023 wurden die Planungen 2023 wieder aufgenommen, die bestehenden

Konzepte überprüft, aktualisiert und zu möglichen Sanierungsfahrplänen weiterentwickelt. Anschließend wurde Profund Consult mit einer aktualisierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des überarbeiteten Masterplans beauftragt.

Mit dem im August 2025 gefassten Beschluss der Gesellschafterversammlung haben die Stadtwerke Soltau den weiteren Entscheidungsprozess zur Zukunft der Soltau Therme strukturiert und fachlich vertieft. Das Ergebnis ist die nun vorgelegte Entscheidungsgrundlage, die neben den technischen und konzeptionellen Aspekten insbesondere auch Finanzierungsthemen und kommunale Rahmenbedingungen berücksichtigt. Im Fokus standen dabei insbesondere der Umgang mit dem bestehenden Dauerverlustgeschäft, die Auswirkungen möglicher Maßnahmen auf den kommunalen Haushalt sowie die aus der Daseinsvorsorge resultierenden Rechte und Pflichten.

Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase, die die zentralen Arbeitspakete „Solesanierung“ und „Hotelentwicklung“ beinhaltete, wurden dem Rat im Rahmen einer zweiten Klausurtagung im Juni 2026 vorgestellt.

2. Finale Auswahl des Betreibermodells

Für die zukünftige Führung der Soltau Therme wurden verschiedene Betreibermodelle mit dem Ziel untersucht, die organisatorischen, rechtlichen und insbesondere wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedlicher Eigentümer- und Betreiberstrukturen transparent darzustellen.

Im Mittelpunkt der Betrachtung standen insbesondere die Finanzierung der erforderlichen Investitionen für die Solesanierung auf Grundlage des aktualisierten Masterplans sowie die langfristigen Auswirkungen des weiterhin defizitären Betriebs. Hierzu wurden insgesamt vier Modelle betrachtet, die unterschiedliche Verteilungen von Eigentum, Investitionsverantwortung, wirtschaftlichem Risiko und kommunaler Steuerungsmöglichkeit abbilden.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Fortführung des bisherigen Modells, bei dem die Stadtwerke Soltau Eigentümerin und Betreiberin der Soltau Therme bleiben, dem Mehrheitswillen der Gesellschafterin entspricht. Damit verbleiben sowohl die Verantwortung für den laufenden Betrieb als auch die Verantwortung für die Umsetzung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich bei den Stadtwerken Soltau. Die Größenordnung der erforderlichen Investitionen übersteigt jedoch die finanziellen Möglichkeiten der Stadtwerke Soltau. Eine Umsetzung der Solesanierung allein aus der Finanzkraft der Stadtwerke Soltau heraus ist unmöglich.

Eine umfangreiche Finanzierung der Solesanierung durch die Stadtwerke Soltau führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verschuldung und Belastung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Dies steht insbesondere im Spannungsfeld zu den umfangreichen Investitionsanforderungen im Kerngeschäft

der Energieversorgung sowie den erheblichen Investitionen im Zuge der Energiewende. Eine alleinige Finanzierung durch die Stadtwerke Soltau ist ohne entsprechende Unterstützung der Stadt Soltau nicht realistisch.

Die Finanzierung eines solchen Vorhabens erfordert folglich eine entsprechende Unterstützung durch die Stadt Soltau als Gesellschafterin der Stadtwerke Soltau. Dies kann insbesondere durch die Bereitstellung bzw. Absicherung notwendiger Finanzmittel und geeigneter Finanzierungsstrukturen erfolgen. Damit wird auch bei einer Fortführung des bisherigen Betreibermodells der städtische Haushalt mittelbar bzw. je nach konkreter Finanzierungsstruktur unmittelbar belastet.

Die Entscheidung für die Fortführung des bisherigen Modells stellt somit einen bewussten Ausgleich zwischen der Sanierung des Solebades und der notwendigen finanziellen Beteiligung der Stadt Soltau dar. Voraussetzung für die Umsetzung ist eine langfristig tragfähige Finanzierungsstruktur, die sowohl die Investition in die Solesanierung als auch die dauerhaften Belastungen aus dem defizitären Betrieb und gleichzeitig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadtwerke Soltau sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Soltau angemessen berücksichtigt.

3. Festlegung und Verpflichtung auf einen ersten belastbaren Kostenrahmen

Für die weitere Projektplanung zur Sanierung des Solebereichs wird ein erster belastbarer Kostenrahmen festgelegt. Dieser dient dazu, die weiteren Planungen auf eine verbindliche finanzielle Größenordnung auszurichten und eine verlässliche Grundlage für die wirtschaftliche und politische Bewertung des Vorhabens zu schaffen.

Auf Grundlage der bisherigen Planungen, insbesondere des im Jahr 2024 fortgeschriebenen Masterplans, wird für die Solesanierung ein maximaler Kostenrahmen von 25 Mio. € festgelegt. Dieser Betrag stellt die verbindliche finanzielle Obergrenze für das Gesamtvorhaben der Solesanierung dar und darf im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess nicht überschritten werden. Der festgelegte Betrag von 25 Mio. € ist ausdrücklich als maximaler Investitionsbetrag und nicht als Ziel- oder Mindestinvestition zu verstehen. Im weiteren Planungsverlauf ist daher weiterhin das Ziel zu verfolgen, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb dieses Kostenrahmens wirtschaftlich und bedarfsgerecht umzusetzen sowie dabei mögliche Einsparpotenziale konsequent aufzuzeigen und zu nutzen.

Die Festlegung des Kostenrahmens stellt zugleich eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Konkretisierung des Finanzierungskonzeptes dar. Dabei sind die finanziellen Auswirkungen sowohl auf die Stadtwerke Soltau als auch auf die Stadt Soltau und deren Haushalt zu berücksichtigen.

4. Finanzierung

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Stadtwerke Soltau einen Betrag von bis zu 10 Mio. € zur Finanzierung der Solesanierung selbst aufbringen können. Die Stadtwerke Soltau verfügen allerdings nicht über entsprechend liquide Mittel in dieser Höhe. Voraussetzung hierfür ist eine passgenaue Finanzierung und Absicherung der hierfür erforderlichen Investitionssumme. Eine vollständige Finanzierung des auf maximal 25 Mio. € festgelegten Investitionsrahmens durch die Stadtwerke Soltau ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der bestehenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht darstellbar. Die verbleibenden Mittel sind daher über weitere Finanzierungsbausteine, insbesondere unter Einbeziehung der Stadt Soltau als Gesellschafterin, abzusichern.

Eine Finanzierung der rund 10 Mio. € über den freien Kapitalmarkt ist nicht darstellbar. Es ist zu berücksichtigen, dass die Soltau Therme auch nach der Solesanierung dauerhaft ein defizitäres Geschäft darstellt und aus dem laufenden Betrieb keine ausreichenden Mittel zur Bedienung von Zins und Tilgung für die Finanzierung erwirtschaftet werden können. Für die Aufnahme und Absicherung der erforderlichen Finanzierung sind die Stadtwerke Soltau deshalb auf die Unterstützung ihrer Gesellschafterin angewiesen.

Die von den Stadtwerken Soltau selbst zu tragende Finanzierung von rund 10 Mio. € hat erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens. Die hierfür erforderliche Fremdfinanzierung führt über einen längeren Zeitraum zu zusätzlichen Zins- und Tilgungsverpflichtungen. Dadurch werden die finanziellen Handlungsspielräume der Stadtwerke Soltau erheblich eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere die Fähigkeit der Stadtwerke Soltau, parallel die notwendigen Investitionen in ihrem Kerngeschäft der Energieversorgung zu finanzieren. Gerade im Energiegeschäft besteht aufgrund der Energiewende, des Ausbaus Erneuerbarer Energien, der Transformation der Wärmeversorgung sowie der erforderlichen Weiterentwicklung der Netzinfrastruktur ein erheblicher und langfristiger Investitionsbedarf. Die zusätzliche Verschuldung zur Finanzierung der Solesanierung steht damit in einem unmittelbaren Zielkonflikt zu den erforderlichen Zukunftsinvestitionen im energiewirtschaftlichen Kerngeschäft.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Stadtwerke Soltau aufgrund der zusätzlichen Zins- und Tilgungsbelastungen sowie des weiterhin defizitären Betriebs der Soltau Therme über mehrere Jahre hinweg keine Jahresüberschüsse erwirtschaften. Für die Projekt- und Bauphase ist davon auszugehen, dass für diesen Zeitraum Jahresverluste erwirtschaftet werden. Die Möglichkeit, Gewinne zur Stärkung des Eigenkapitals oder zur Finanzierung weiterer Investitionen einzusetzen, wird dadurch erheblich reduziert.

Die Finanzierung der Solesanierung ist daher nicht isoliert als Investitionsentscheidung für die Soltau Therme zu betrachten, sondern hat unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die zukünftige Investitionsfähigkeit der Stadtwerke Soltau insgesamt.

5. Beauftragung Architektenkonzept

Als nächsten Schritt werden die Stadtwerke Soltau die weitere Konkretisierung der Solesanierung auf Grundlage des festgelegten maximalen Kostenrahmens von 25 Mio. € veranlassen. Ziel ist es, die bisher entwickelten Sanierungsüberlegungen in ein belastbares architektonisches und funktionales Gesamtkonzept zu überführen und damit die planerische Genehmigungsgrundlage für die weitere Umsetzung zu schaffen.

Hierzu wird bis Ende 2026 ein für die Aufgabenstellung und Größenordnung des Vorhabens geeignetes Architekturbüro im Rahmen eines vergaberechtskonformen Verfahrens ausgewählt und beauftragt. Bei der Auswahl sind neben der fachlichen Qualifikation und einschlägigen Erfahrung insbesondere die Wirtschaftlichkeit und die Eignung für die komplexe Aufgabenstellung der Sanierung bzw. des Neubaus des Solebades zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Beauftragung soll im 1. Quartal 2027 im Rahmen der Vorplanung ein erster Entwurf für die Sanierung bzw. den Neubau des Solebereichs erarbeitet werden. Dieser ist konsequent an dem vom Rat festgelegten maximalen Kostenrahmen auszurichten. Die Planung soll dabei nicht nur die bauliche und funktionale Qualität der Sanierung sicherstellen, sondern gleichzeitig sämtliche relevanten Einspar- und Optimierungspotenziale identifizieren und transparent darstellen.

Die Stadtwerke Soltau werden beauftragt und verpflichtet, die Planung fortlaufend auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Mögliche Einsparungen und Optimierungen sind bereits in den frühen Planungsphasen zu ermitteln und aufzuzeigen. Ziel ist es ausdrücklich, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des festgelegten Kostenrahmens umzusetzen und den Betrag von 25 Mio. € als absolute Kostenobergrenze zu sichern.

Bis Jahresmitte 2027 soll auf dieser Grundlage ein vollständiges und belastbares Konzept für die Solesanierung einschließlich einer aktualisierten Kostenberechnung und der wesentlichen Planungsgrundlagen vorliegen. Dieses Konzept soll anschließend den zuständigen politischen Gremien zur Beratung und Genehmigung der weiteren Umsetzung vorgelegt werden.

6. Hotelstandort an der Soltau Therme

Die Entwicklung eines Hotels im unmittelbaren Umfeld der Soltau Therme wurde im Rahmen des bisherigen Projektverlaufs als ein wesentlicher Baustein für die zukünftige Entwicklung und Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes identifiziert. Soltau verfügt als Luftkurort mit Solebetrieb und als Teil der Tourismusregion Lüneburger Heide über eine hohe touristische Bedeutung und eine entsprechende Nachfrage nach Übernachtungsangeboten. Ein an die Soltau Therme angebundenes Hotel kann insbesondere dazu beitragen, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern, zusätzliche Zielgruppen zu erschließen und die Soltau Therme stärker mit den touristischen Angeboten und Freizeiteinrichtungen der Stadt und der Region zu verknüpfen.

Im Rahmen des Arbeitspaketes „Hotelstandort“ haben die Stadtwerke Soltau die wesentlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen für eine mögliche Hotelentwicklung aufbereitet und gemeinsam mit der Stadtverwaltung weiter konkretisiert. Die Stadtverwaltung hat hierzu insbesondere eine Standort- und Flächenprüfung durchgeführt. Dabei wurden die grundsätzliche Eignung verschiedener Flächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die infrastrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen untersucht. Als Ergebnis der bisherigen Prüfung wurden zwei Flächen (I Vorplatz Therme Live, II Parkplatz) als grundsätzlich favorisierte Standorte für eine weitere Betrachtung identifiziert.



Die Entwicklung des Hotels soll ausdrücklich nicht durch die Stadtwerke Soltau selbst erfolgen oder betrieben werden. Ziel ist vielmehr, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines geeigneten privaten Investors bzw. Hotelbetreibers zu schaffen.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Bürgermeister beauftragt, für den favorisierten Standort bzw. die favorisierten Standorte I und II die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten und dem Rat im 1. Quartal 2027 einen Aufstellungsbeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei sind die städtebaulichen, verkehrlichen, infrastrukturellen und touristischen Anforderungen an eine Hotelentwicklung im Umfeld der Soltau Therme zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Standort- und Flächenprüfung sowie der weiteren planungsrechtlichen Konkretisierung soll anschließend ein strukturiertes Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden, um geeignete Investoren und potenzielle Betreiber für die Realisierung eines Hotels zu gewinnen.

7. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der seit dem Beschluss im August 2025 durchgeführten Untersuchungen und der zwischenzeitlich erarbeiteten Entscheidungsgrundlagen soll der eingeschlagene Entscheidungsprozess für die Sanierung und Neuausrichtung der Soltau Therme konsequent fortgeführt werden. Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss bekräftigt der Rat die hohe Bedeutung der Soltau Therme für die Stadt Soltau und setzt den Startschuss für das größte Sanierungsprojekt in der Geschichte der Soltau Therme.

Der gesamte weitere Prozess soll federführend von den Stadtwerken Soltau bearbeitet und kommunalpolitisch durch einen nach der Kommunalwahl neu zu besetzenden Lenkungsausschuss begleitet werden. Die wesentlichen Ergebnisse der weiteren Planungen und die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind den zuständigen politischen Gremien fortlaufend vorzulegen.