

Stadtbürgerschaft**21. Wahlperiode****Drucksache 21/897 S****(zu Drs. 21/867 S)****2. September 2026****Mitteilung des Senats**

Wie ist der Stand der Verkaufsverhandlungen zum hanseWasser-Hallenbad und wie wird der Betrieb des Stadionbades sichergestellt?

Kleine Anfrage**der Fraktion der FDP vom 3. August 2026****und Mitteilung des Senats vom 1. September 2026**

Vorbemerkung der fragenstellenden Fraktion:

Obwohl das hanseWasser-Hallenbad angesichts der angespannten Wasserflächenversorgung in Bremen vor allem für das Schul- und Vereinsschwimmen von zentraler Bedeutung ist, hat sich der Senat für dessen Schließung ausgesprochen. Diese wurde zwar mehrfach verschoben und der Betrieb zuletzt bis zum 30. September 2026 verlängert. Die Schließung scheint nun aber mit Verweis auf den geplanten Verkauf des Bades und die laufenden Verkaufsverhandlungen final besiegelt zu sein. Einziger – öffentlich bekannter – Interessent ist der SV Werder Bremen, der jedoch das Bad nicht weiterbetreiben, sondern die Flächen für eigene Zwecke nutzen möchte. Dazu hat die Senatorin für Inneres und Sport, Dr. Eva Högl, in der Sitzung der Sportdeputation am 03. Juni 2026 erklärt, dass die Verhandlung andauere und sich nicht so einfach gestalte.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Alle Angaben stehen unter dem Vorbehalt, dass der Vertragspartner dem ausgehandelten Vertragsentwurf abschließend zustimmt.

1. Wie ist der aktuelle Stand der Verkaufsverhandlungen zum hanseWasser-Hallenbad?**a. Welche Aktivitäten und Gespräche haben seitens der Geschäftsführung der Bremer Bäder seit Beauftragung der Verkaufsverhandlungen über den (Teil-)Verkauf durch den Aufsichtsrat im März 2026 stattgefunden?**

Seit dem Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. März 2026 hat die Geschäftsführung der Bremer Bäder GmbH auf Grundlage eines neu eingeholten Verkehrswertgutachtens die Verkaufsverhandlungen mit dem SV Werder Bremen fortgeführt. Die wirtschaftlichen Eckpunkte der Verhandlungen sind zwischenzeitlich weitgehend abgestimmt; einzelne Punkte befinden sich noch in der abschließenden Klärung.

Gegenstand der Verhandlungen war nicht allein der Kaufpreis. Verhandelt wurde vielmehr ein wirtschaftliches Gesamtpaket aus der Veräußerung des Grundstücks und des Hallenbadgebäudes, der dauerhaften grundbuchlichen Sicherung der für den

Stadionbadbetrieb weiterhin erforderlichen Flächen gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung, der Übernahme der mit dem Gebäudeeigentum verbundenen Investitions-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungsrisiken durch den Erwerber sowie ergänzenden Nutzungsrechten an Außenflächen.

b. Welcher weitere Zeitplan ist vorgesehen und zu wann ist die Übergabe des Bades an einen potenziellen Käufer geplant?

Die wirtschaftlichen Eckpunkte der Veräußerung sind weitgehend abgestimmt und der Aufsichtsrat des SV Werder Bremen hat am 28. August 2026 seine grundsätzliche Zustimmung erteilt. Nun erfolgt die abschließende rechtliche Umsetzung in den Vertragsunterlagen durch einen Notar.

Ein verbindlicher Übergabetermin kann deshalb derzeit noch nicht benannt werden. Dieser wird im Zuge des Abschlusses der Verträge und unter Berücksichtigung der für die Umsetzung erforderlichen organisatorischen und gegebenenfalls baulichen Maßnahmen festgelegt.

2. Mit welchem Ergebnis liegt das Verkehrswertgutachten vor; inwiefern und aus welchen Gründen bestehen Abweichungen zu bisherigen Wertempfehlungen?

Für die rund 740 m² große Teilfläche einschließlich des Bestandsgebäudes wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 4. Mai 2026 ein Verkehrswert von 420.000 € festgestellt.

Die Abweichung gegenüber der Wertempfehlung des Landesamtes GeoInformation Bremen aus November 2025, die einen Mindestwert von 650.000 Euro für angemessen hielt, erklärt sich insbesondere aus dem unterschiedlichen Bewertungsgegenstand und der unterschiedlichen Bewertungsmethodik.

Die damalige Wertempfehlung bezog sich ausschließlich auf das Gebäude ohne Grundstück und ermittelte einen Entschädigungswert beziehungsweise Zeitwert der Gebäudesubstanz unter Heranziehung von Sachwert- und Ertragswertansätzen. Das aktuelle Gutachten stellt demgegenüber eine eigenständige Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB für Grundstück und Gebäude dar. Der tatsächliche bauliche und technische Zustand wurde durch eine bautechnische Aufnahme am 27. April 2026 und eine Objektbesichtigung des Gutachterausschusses am 4. Mai 2026 berücksichtigt. Bewertet wurde der bestehende Ist-Zustand; alternative, gegebenenfalls höherwertige Nutzungsmöglichkeiten wurden nicht unterstellt.

Der Gutachterausschuss hat das Ertragswertverfahren angewendet. Auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten wurde ein jährlicher Rohertrag von 69.408 Euro angesetzt. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, eines Liegenschaftszinssatzes von 7 Prozent und des Bodenwertes ergibt sich ein Verkehrswert von 420.000 Euro.

Die beiden Werte sind daher nicht als ursprünglicher und nachträglich korrigierter Verkehrswert zu verstehen. Ihnen liegen vielmehr unterschiedliche Bewertungsaufträge und Bewertungsmethoden zugrunde. Für die beabsichtigte Veräußerung ist das aktuelle Verkehrswertgutachten mit Stichtag 4. Mai 2026 der maßgebliche Referenzwert.

3. Welche Kaufpreisangebote sind für das Bad eingegangen, wann wurden diese abgegeben und welcher Kaufpreis wird final angestrebt bzw. vereinbart?

Der SV Werder Bremen hat mit Schreiben vom 16. Februar 2026 zunächst ein Angebot zum Erwerb des hanseWasser-Hallenbades zu einem Kaufpreis von 595.000 Euro brutto vorgelegt.

Das damalige Angebot ging von der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Wertempfehlung des Landesamtes GeoInformation Bremen in Höhe von 650.000 Euro aus. Werder Bremen nahm hiervon nach eigener Darstellung wegen des von seinen Architekten angenommenen erheblichen Sanierungsbedarfs einen Risikoabschlag von 55.000 Euro vor.

Dieses erste Angebot bezog sich auf eine gegenüber dem später ausgehandelten Modell wesentlich andere Vertragsstruktur. Insbesondere waren die für den Betrieb des Stadionbades weiterhin benötigten Bereiche im Erdgeschoss noch nicht dauerhaft dinglich abgesichert. Werder Bremen hatte lediglich seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, weiterhin benötigte Erdgeschossflächen zu vermieten.

Nach dem Beschluss des Aufsichtsrates der Bremer Bäder GmbH vom 13. März 2026 wurden die Verhandlungen auf Grundlage eines neu einzuholenden Verkehrswertgutachtens fortgeführt. Gegenstand war nunmehr ein wirtschaftliches Gesamtpaket aus Grundstücks- und Gebäudeveräußerung, der dauerhaften Sicherung der für den Stadionbadbetrieb erforderlichen Nutzungen, der Übernahme der zukünftigen Investitions- und Eigentümerrisiken durch den Erwerber sowie ergänzenden Nutzungsrechten.

Im weiteren Verhandlungsprozess lag zunächst ein Kaufpreisangebot von 425.000 Euro vor. Auf Grundlage des zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrswertgutachtens mit einem Verkehrswert von 420.000 Euro konnte dieses Ergebnis weiter verbessert werden.

Der derzeitige Verhandlungsstand sieht einen Kaufpreis für das Hallenbadgebäude einschließlich der zugehörigen Grundstücksfläche von 450.000 Euro vor und liegt damit rund 7 Prozent über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

Die mit dem Eigentum verbundenen zukünftigen Investitions-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungsrisiken einschließlich bislang unbekannter Altlasten- und Schadstoffrisiken sollen vom Erwerber übernommen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Bremer Bäder GmbH liegen keine konkreten objektbezogenen Erkenntnisse oder Hinweise auf eine Schadstoffbelastung oder Gesundheitsgefährdung des Hallenbadgebäudes vor. Für das Bewertungsobjekt sind im Bodenschutzinformationssystem keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen verzeichnet; eine gesonderte grundstücksspezifische Altlastenuntersuchung war nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens.

Zusätzlich ist für bislang außerhalb der Freibadsaison nicht eigenständig wirtschaftlich genutzte Freibadaußenflächen ein auf zehn Jahre befristetes Nutzungsrecht zugunsten des SV Werder Bremen vorgesehen. Hierfür soll die Bremer Bäder GmbH weitere 50.000 Euro erhalten. Der wirtschaftliche Gesamtwert der nach dem derzeitigen Verhandlungsstand vorgesehenen Gegenleistungen beträgt damit 500.000 Euro.

Das ursprüngliche Angebot über 595.000 Euro und das derzeitige Verhandlungsergebnis sind nicht unmittelbar miteinander vergleichbar, da ihnen unterschiedliche Vertragsgegenstände, Nutzungsmöglichkeiten und Risikoverteilungen zugrunde liegen.

- a. Inwiefern sind neben dem Verkauf des Bades weitere Vereinbarungen Gegenstand der Verhandlungen mit einem potenziellen Käufer bzw. sollen diese im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss geregelt werden? Wenn ja, um welche handelt es sich?**

Die Verhandlungen umfassen ein wirtschaftliches Gesamtpaket, das über den reinen Verkauf des Hallenbadgebäudes hinausgeht.

Neben dem Verkauf des Bades ist die dauerhaft dingliche, beziehungsweise grundbuchliche Absicherung derjenigen Flächen, Zugänge und Funktionen, die auch nach der Veräußerung für den Betrieb des Stadionbades benötigt werden von besonderer Bedeutung.

Für die von der Bremer Bäder GmbH weiterhin genutzten Flächen ist eine Nutzungsentschädigung von 5,00 Euro/m² netto/kalt nach dem derzeitigen Verhandlungsstand vorgesehen. Im Verlauf der Verhandlungen konnte die ursprünglich geforderte Nutzungsentschädigung von 8,00 Euro/m² damit um 37,5 Prozent reduziert werden.

Die Nutzungsentschädigung soll ausschließlich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes angepasst werden. Sie ist nicht an spätere Modernisierungsmaßnahmen, einen verbesserten Gebäudezustand oder steigende Marktwerte gekoppelt. Die mit dem Eigentum verbundenen zukünftigen Investitions-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungsrisiken sollen vom Erwerber getragen werden.

Darüber hinaus ist zugunsten des SV Werder Bremen für zehn Jahre ein Nutzungsrecht an bislang außerhalb der Freibadsaison nicht eigenständig wirtschaftlich genutzten Außenflächen hinter dem hanseWasser-Hallenbad vorgesehen. Hierfür soll die Bremer Bäder GmbH zusätzlich 50.000 Euro erhalten. Die Nutzung während der Freibadsaison und damit der öffentliche Badebetrieb bleiben hiervon unberührt.

Ergänzend bestehen Abstimmungen über eine im Eigentum der Freien Hansestadt Bremen befindliche Freifläche vor dem hanseWasser-Hallenbad. Sollte die hierfür erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden, ist eine einmalige Beteiligung der Bremer Bäder GmbH an Veräußerungsnebenkosten in Höhe von 25.000 Euro vorgesehen.

b. Mit welchem Ergebnis wurde die Möglichkeit einer Veräußerung im Erbbaurecht geprüft?

Die Möglichkeit einer Erbbaurechtslösung wurde geprüft. Im Rahmen der hierzu erfolgten rechtlichen beziehungsweise notariellen Beratung wurde festgestellt, dass ein Erbbaurecht aufgrund der bestehenden grundbuchrechtlichen Situation nicht rechtssicher umgesetzt werden kann. Hintergrund sind bestehende Rechte im Grundbuch, die der Bestellung eines Erbbaurechts entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Erbbaurechtslösung nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde als rechtlich umsetzbare Vertragsstruktur die Veräußerung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes weiterentwickelt. Die für den Betrieb des Stadionbades weiterhin erforderlichen Flächen werden dabei zugunsten der Bremer Bäder GmbH dauerhaft rechtlich abgesichert. Die entsprechende Verpflichtung kann im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag notariell vereinbart und die betroffenen Flächen können in einer Plananlage eindeutig bestimmt werden.

4. Welche Flächen

a. umfasst das hanseWasser-Hallenbad insgesamt?

Das hanseWasser-Hallenbad ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Gesamtnutzungsfläche von rund 1.300 m². Davon entfallen nach den Flächenansätzen des aktuellen Verkehrswertgutachtens rund 618 m² auf das Erdgeschoss und rund 682 m² auf das Obergeschoss.

b. stehen konkret zum Verkauf?

Vorgesehen ist die Veräußerung der rund 740 m² großen Grundstücksteilfläche einschließlich des gesamten darauf befindlichen Bestandsgebäudes.

Die endgültige Größe und Abgrenzung der Grundstücksteilfläche kann erst im Zuge der erforderlichen Zerlegungsvermessung abschließend bestimmt werden. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere Gebäudeüberhänge, Abstandsflächen, Zuwegungen sowie die erforderlichen grundbuchlichen Rechte.

Mitveräußert werden grundsätzlich auch diejenigen Gebäudeflächen, die von der Bremer Bäder GmbH weiterhin für den Betrieb des Stadionbades benötigt werden.

c. verbleiben im Eigentum bzw. zur alleinigen Nutzung durch die Bremer Bäder und wie sollen dabei Verantwortlichkeiten und Kosten verteilt werden?

Im Eigentum der Bremer Bäder GmbH verbleiben nach der vorgesehenen Vertragsstruktur keine Teile des veräußerten Hallenbadgebäudes. Das gesamte Gebäude soll auf den Erwerber übergehen.

Für den Betrieb des Stadionbades benötigt die Bremer Bäder GmbH jedoch auch künftig in erheblichem Umfang Flächen und Funktionen im Erdgeschoss. Zu den im Erdgeschoss für den Stadionbadbetrieb weiterhin benötigten Bereichen gehören insbesondere Werkstatt, Kabinen, Duschen und WC-Anlagen, Lager-, Sozial- und Nebenflächen sowie der Schulungsraum. Hinzu kommen betriebsnotwendige technische Funktionen.

Die betreffenden Flächen werden vom Erwerber nach der vorgesehenen Vertragsstruktur mit erworben. Die Bremer Bäder GmbH erhält daran jedoch ein dauerhaft abgesichertes Nutzungsrecht. Die Verpflichtung zur weiteren Überlassung dieser Räume soll im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag geregelt und die konkret betroffenen Flächen in einer Plananlage eindeutig gekennzeichnet werden.

Die mit dem Eigentum verbundenen zukünftigen Investitions-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungsrisiken sollen vom Erwerber getragen werden. Für die Bremer Bäder GmbH besteht der wirtschaftliche Vorteil der gewählten Struktur damit darin, dass die für den Stadionbadbetrieb benötigten Flächen dauerhaft verfügbar bleiben, ohne dass die Bremer Bäder GmbH weiterhin die Eigentümerrisiken des sanierungsbedürftigen Gebäudes tragen muss.

Die konkrete Abgrenzung von umlagefähigen Betriebs- und Verbrauchskosten ist im Vertragswerk entsprechend der tatsächlichen Nutzung festzulegen.

d. stehen den Bremer Bädern und einem Käufer zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung; wie erfolgt die Flächenabgrenzung und wie werden Verantwortlichkeiten und Kosten geregelt? (Bitte Räume mit m²-Angabe aufgeschlüsselt nach EG und OG angeben.)

Die Vertragsgestaltung zielt darauf ab, die Nutzungsbereiche der Bremer Bäder GmbH und des Erwerbers möglichst eindeutig voneinander abzugrenzen.

Das Erdgeschoss umfasst insgesamt rund 618 m². Nach dem derzeitigen Planungsstand werden hiervon rund 483 m² weiterhin für den Stadionbadbetrieb benötigt. Hierzu zählen insbesondere Werkstatt, Kabinen, Duschen und WC-Anlagen, Lager-, Sozial- und Nebenflächen, der Schulungsraum sowie betriebsnotwendige technische Funktionen. Rechnerisch verbleiben damit rund 135 m² im Erdgeschoss für die Nutzung durch den Erwerber. Das Obergeschoss mit rund 682 m² soll vollständig dem Erwerber zur Verfügung stehen.

Eine gemeinsame Nutzung ganzer Räume ist nach derzeitiger Planung grundsätzlich nicht vorgesehen. Gemeinsame Nutzungs- oder Zugangsbedarfe können sich jedoch insbesondere bei Zugängen, technischen Anlagen und Versorgungsleitungen ergeben.

Die konkrete Flächenabgrenzung sowie die jeweiligen Nutzungs- und Zugangsrechte werden im Vertragswerk und in einer zugehörigen Plananlage festgelegt. Eine abschließende raumweise Aufschlüsselung der rund 483 m² liegt derzeit noch nicht vor und kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht belastbar angegeben werden.

Die eigentümerseitigen Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sollen vom Erwerber getragen werden. Betriebs- und Verbrauchskosten werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung vertraglich zugeordnet.

5. Inwiefern gibt es technische Infrastruktur, die zukünftig gemeinsam von Bremer Bädern und Käufer genutzt wird, und welche Regelungen sind für deren Betrieb und Instandhaltung geplant?

Der Erwerber soll das gesamte Gebäude einschließlich der darin befindlichen technischen Infrastruktur erwerben. Er soll als Eigentümer grundsätzlich die Verantwortung für deren Instandhaltung tragen.

Soweit technische Anlagen, Versorgungsleitungen oder Zugänge weiterhin für den Betrieb des Stadionbades benötigt werden, sollen die erforderlichen Nutzungs- und Zugangsrechte vertraglich beziehungsweise grundbuchlich abgesichert werden.

6. Welche Flächen sind für die Bremer Bäder zwingend zu erhalten, welche baulichen Veränderungen sind geplant und wer trägt die Kosten für bauliche Anpassungen?

Für den Betrieb des Stadionbades müssen insbesondere die erforderlichen Sozial-, Sanitär-, Lager- und Funktionsflächen sowie die betriebsnotwendigen technischen Funktionen dauerhaft erhalten und nutzbar bleiben. Diese Nutzungen sollen im Rahmen der Veräußerung rechtlich abgesichert werden.

Der Erwerber beabsichtigt, das Gebäude für eigene Zwecke umzubauen. Die konkrete bauliche Ausgestaltung ist Gegenstand der weiteren Umbauplanung. Dabei ist sicherzustellen, dass die für das Stadionbad erforderlichen Flächen und Funktionen erhalten bleiben beziehungsweise erforderliche Ersatzlösungen geschaffen werden.

7. Wie wirkt sich die geplante Veräußerung auf den Betrieb des Stadionbades aus?

Der Betrieb des Stadionbades soll durch die Veräußerung nicht eingeschränkt werden. Die hierfür weiterhin erforderlichen Flächen und Funktionen sollen dauerhaft rechtlich abgesichert werden.

a. Welche betriebsnotwendigen Flächen und Gebäudeteile, technischen Anlagen und Versorgungsleitungen müssen dauerhaft im Eigentum oder zur Nutzung der Bremer Bäder verbleiben, um den uneingeschränkten Betrieb des Stadionbades langfristig zu gewährleisten?

Für den Betrieb des Stadionbades werden insbesondere Sozial-, Sanitär-, Lager- und Funktionsflächen sowie die hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Versorgungsfunktionen benötigt. Diese Flächen müssen nicht im Eigentum der Bremer Bäder GmbH verbleiben, sondern sollen vom Erwerber mit erworben und für die Bremer Bäder GmbH dauerhaft zur Nutzung abgesichert werden.

b. Welche vertraglichen Regelungen und Absicherungen sollen den laufenden Betrieb, die Unterhaltung sowie die Instandsetzung des Stadionbades langfristig sicherstellen?

Die für den Stadionbadbetrieb erforderlichen Flächen, Zugänge und Funktionen sollen dauerhaft dinglich beziehungsweise grundbuchlich abgesichert werden. Gegenstand der vertraglichen Regelungen sind dann u.a. erforderliche Nutzungs- und Zugangsrechte sowie die jeweiligen Verantwortlichkeiten der betroffenen Flächen.

8. Welche Regelungen sind geplant, um sicherzustellen, dass zukünftige bauliche Veränderungen durch den Erwerber den Betrieb des Stadionbades weder einschränken noch gefährden, und welche Risiken sieht der Senat?

Die für den Betrieb des Stadionbades erforderlichen Flächen, Zugänge, technischen Anlagen und betrieblichen Funktionen sollen dauerhaft rechtlich beziehungsweise grundbuchlich abgesichert werden. Bauliche Veränderungen durch den Erwerber dürfen diese gesicherten Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Soweit im Zuge des Umbaus technische Anlagen getrennt, verändert oder ersetzt werden, ist sicherzustellen, dass die für das Stadionbad erforderlichen technischen und betrieblichen Funktionen erhalten bleiben oder durch geeignete Ersatzlösungen gewährleistet werden.

Mögliche Risiken bestehen insbesondere während der Umbauphase. Ihnen wird durch die rechtliche Absicherung der betriebsnotwendigen Nutzungen und eine enge Abstimmung der Umbauplanung begegnet.

9. Wie wird der Betrieb des Stadionbades während der Umbaumaßnahmen sichergestellt?

Sofern Umbaumaßnahmen in die Freibadsaison fallen, soll der Betrieb des Stadionbades auch während der Umbauphase aufrechterhalten werden.

Die Baumaßnahmen werden hierzu eng mit der Bremer Bäder GmbH abgestimmt, sodass die für den Stadionbadbetrieb erforderlichen Flächen, Zugänge und technischen Funktionen verfügbar bleiben. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Bauablaufplanung.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.

Anlage(n):

- keine