

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 03.09.2021

SR/BeVoSr/498/2021

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	13.09.2021	Ö

Verfasser: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Erneuerung der Seebadeanstalt Schlosswiese - Entwürfe**

**Zielsetzung:** Aufwertung der Seebadeanstalt an der Schlosswiese, Ermöglichen einer zukünftig tragfähigen Verwendung, Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel in dem denkmalgeschützten Gebäude und den Außenanlagen durch Sanierung und Erneuerung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit/ -armut

**Beschlussvorschlag:** *Den in der Sitzung vorgestellten Entwürfen zur Erneuerung der Seebadeanstalt an der Schlosswiese wird zugestimmt. Für die Steganlage wird die Variante ... favorisiert. Auf dieser Basis sollen Bauantrag und Förderanträge gestellt werden.*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Bruns, Martin am 03.09.2021

Wolf, Michael am 01.09.2021

### **Sachverhalt:**

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zur Gebäudeplanung bereits Ende 2020 angepasst. Die Planungsleistungen u.a. für die Technische Gebäudeausstattung, die Freianlagen und die Steganlage wurden zwischenzeitlich erarbeitet. Die Ergebnisse sollen durch die Planer in der Sitzung vorgestellt und erläutert werden. Hinsichtlich der Steganlage sind derzeit drei unterschiedliche Längen als Varianten (5.1 - 5.3) geplant, die durch die verschiedenen Sprungmöglichkeiten bzw. -höhen und die

dafür nötige Wassertiefe am Ende des Steges bedingt werden. Hier sind noch Klärungen herbeizuführen. Auch dieser Sachverhalt kann in der Sitzung erläutert werden.

Nach letzten Anpassungen sollen die Entwürfe dann fertiggestellt und entsprechende Bauanträge gestellt und der Förderantrag erstellt werden. U.a. ist eine Baugenehmigung bzw. der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit Voraussetzung für einen Förderbescheid durch das Ministerium, der nach baufachlicher Prüfung erteilt werden kann. Sowohl mit dem Ministerium als auch mit den Kreisbehörden sind kurzfristig weitere Abstimmungstermine anberaumt. Weiterer Sachverhalt: siehe Anlagen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ stehen im Treuhandvermögen (städtebauliches Sondervermögen) ausreichend Finanzmittel zur Verfügung. Nach der vorliegenden Kostenschätzung für alle Planungen ist derzeit von Gesamtkosten in Höhe von rd. € 2.600.000 für die Maßnahme auszugehen (siehe Anlage). Der städtische (zusätzliche) Eigenanteil würde nach derzeitiger Annahme bei € 90.560 liegen. Dazu gibt die BIG Städtebau folgende Hinweise:

„... für die Vorlage ... haben wir eine Zusammenstellung der Kosten der einzelnen Bauteile vorgenommen. Gleichfalls erfolgte eine Aufteilung der Kosten für das Gebäude in die beiden Antragsteile Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Seebadeanstalt) (GBF) und Gewerbeeinheit (Seebadeanstalt, wirtschaftlicher Teil). Die einzelnen Kosten entnehmen Sie bitte der anliegenden Übersicht. Die Architektenkosten haben wir auf der Grundlage der neuen Ansätze der Baukosten aktualisiert.

Nach derzeitigem Kostenstand ergibt sich eine Aufteilung zwischen GBF und gewerblichen Teil von 70% zu 30%. Diese Aufteilung haben wir bei den Planungsleistungen übernommen, sodass auf den gewerblichen Teil Gesamtkosten von 381.000 Euro (grün gekennzeichnet) entfallen. Diese Kosten haben wir bei der KEB-Berechnung für den gewerblichen Bereich zugrunde gelegt. Gemäß anliegender Berechnung würde der städtische Eigenanteil lediglich bei den unvermeidlich zu erbringenden Eigenanteilen (10% Eigenanteil und 5 % Pauschalabschlag) liegen. Die entsprechenden Summen sind in der Berechnung rot gekennzeichnet und belaufen sich auf insgesamt 57.150 Euro.

Die nicht förderfähigen Kosten für die Herstellung der Außenanlagen (Terrasse) für den wirtschaftlichen Teil der Gewerbeeinheit belaufen sich auf 7.465 € (in der Kostenschätzung rot gekennzeichnet).

Für den Kioskbereich erfolgt eine Anrechnung der voraussichtlichen Einnahmen. Anliegend haben wir eine aktuelle Übersicht über mögliche Ansätze der Einnahmehöhe, über die Zweckbindungsfrist von 25 Jahren abgezinst gemäß Vorgaben der StBauFR 2015 für die Alternativen 6€/m<sup>2</sup> oder 3 €/m<sup>2</sup> (6€ Miete, jedoch lediglich für 6 Monate). Die Summen, die von der Förderung in Abzug gebracht werden würden, könnten sich somit auf 25.901 Euro oder vermindert auf 12.959 Euro belaufen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die getroffenen Aussagen lediglich einen Überblick über die Kosten, Kostenaufteilung und Höhe der städtischen Eigenanteile darstellen und noch nicht final feststehen. Sie sollen jedoch Grundlage für die Abstimmung mit dem Ministerium sein.

Wir wollen ja keine Aufteilung nach tatsächlichen Kosten, sondern nach einem Prozentschlüssel.

Dieser dürfte sich in einem Delta zwischen:

Anteile Kosten GBF/wirtschaftliche Einheit:	70 % zu 30 %
Flächenanteile (Nutzflächen):	66 % zu 34 %

liegen.

Wie angeführt, haben wir für die anliegende KEB-Berechnung lediglich die Kostenaufteilung zugrunde gelegt.

Nach derzeitigem Stand würde sich der zusätzliche Eigenanteil für die Stadt bei der Sanierung und Modernisierung der Seebadeanstalt wie folgt darstellen:

57.150 Euro (Eigenanteil Gewerbeeinheit)

7.465 Euro (Außenanlage Gewerbeeinheit)

25.901 Euro (abgezinste Einnahmen Kiosk, höherer Ansatz)

**90.560 Euro (gesamt)**

Das Thema Förderfähigkeit der Teile der Steganlage, die sich nicht mehr im Bereich des Fördergebietes befinden, haben wir hier noch nicht berücksichtigt, da uns noch keine Entscheidung des Ministeriums vorliegt. Wir hoffen aber auf eine vollständige Förderfähigkeit. ...“

### **Anlagenverzeichnis:**

- Lageplan Freiraumplanung mit Erläuterung
- Lagepläne Steganlagen (3 Längen)
- Grundrisse des Gebäudes
- Kostenschätzung aller Planungen, Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages, Aufstellung der rentierlichen Kosten