

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.02.2022	Ö

Verfasser: Wolf, Michael

FB/Az: 6

## **Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge,, - Sachstandsbericht des Sanierungsträgers BIG-Städtebau GmbH**

**Zusammenfassung:** Sachbericht über den Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ für den Bereich „Südlicher Inselrand“ für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (Berichtsjahr 2021)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Bruns, Martin am 26.01.2022

Wolf, Michael am 25.01.2022

**Sachverhalt:**

(Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung durch die BIG Städtebau anhand einer kurzen Power-Point-Präsentation.)

**Aktueller Maßnahmenstand:**

Derzeit befinden sich folgende Maßnahmen in der Vorbereitung:

- Seebadeanstalt Schlosswiese
- Erweiterung Maßnahmengbiet und Ankauf Grundstücksflächen Seebadeanstalt
- Ernst-Barlach-Schule
- Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa

Der Bearbeitungsstand in den einzelnen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

**Seebadeanstalt Schlosswiese:**

Anfang 2021 erfolgte die Vergabe der Planungsleistungen für die Frei- und Steganlagen. Auf der Grundlage der bisherigen Planungen und den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die weiteren Planungsschritte bis zur Entwurfsplanung umgesetzt und im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 13. September 2021 beschlossen. Folgende weitere Verfahrensschritte wurden in 2021 durchgeführt:

- Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Herzogtum Lauenburg zu planungs-, umwelt- und naturschutzrechtlichen Sachverhalten
- Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem archäologischen Denkmalschutz des Kreises

- Abstimmungen mit der Behindertenbeauftragten des Kreises
- Erörterungstermin mit dem Pächter von Teilflächen der Seebadeanstalt bis 2025
- Gespräche mit potenziellen Pächtern für die Gewerbeeinheiten
- Gespräch am 10. November 2021 mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) als Genehmigungsbehörde und der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) als Prüfbehörde zu Inhalten des Fördermittelantrages
- Einreichung des Bauantrages beim Kreis Herzogtum Lauenburg im November 2021

#### Erweiterung Maßnahmengbiet und Ankauf Grundstücksflächen Seebadeanstalt

Gemäß Abstimmung mit dem MILIG erfolgte das Verfahren zur Erweiterung des Maßnahmengbietes im Bereich der Seebadeanstalt Schlosswiese um zusätzliche Wasserflächen von bisher 50 m auf 100 m ab Uferbereich. Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 13. Dezember 2021 die Erweiterung des Maßnahmengbietes beschlossen. Das Ministerium wurde daraufhin Anfang Januar 2022 um Zustimmung zur Gebietserweiterung gebeten. Die Erweiterung wurde erforderlich, damit der Flächenankauf und die Umsetzung der Steganlage mit Städtebauförderungsmitteln in der gesamten Ausdehnung finanzierbar sind.

Nach Zustimmung des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Veräußerung von noch benötigten Grundstücksflächen, u. a. von Seeflächen für die Steganlagen, erfolgten die Abstimmungen zum Kaufvertrag. Dieser wird sobald die Zustimmung des MILIG zur Maßnahmengbietes-erweiterung vorliegt, geschlossen.

#### Ernst-Barlach-Schule:

Nach Beauftragung des Architekturbüros Stadt+Haus aus Wismar zur Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes und zur Umnutzung als Kultur- und Bildungszentrum wurden in 2021 ein Nutzungskonzept sowie erste Planungsüberlegungen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erarbeitet. Mehrere Abstimmungen erfolgten mit den bisherigen Nutzungsbeteiligten und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 13. September 2021 wurde die Vorentwurfsplanung vorgestellt und beschlossen.

Gleichfalls erfolgte der Beschluss, dass auf dieser Grundlage die Ausschreibungen für die Planungsleistungen „Technische Gebäudeausstattung“, „Freiraumplanung“ und „Bauleitplanung“ sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen ist.

Das Vergabeverfahren für den B-Plan 56, 2. Änderung, wurde Ende 2021 eingeleitet. Die Ausschreibung der Planungsleistungen ist erfolgt. Die Beauftragung wird zeitnah vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule - südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees" wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 13. September 2021 gefasst.

#### Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa:

Nach Durchführung des EU-weiten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für die neue Schwimmhalle fanden in 2021 die Verhandlungen zur Beauftragung des Wettbewerbssiegers statt.

Nachdem die Vereinigten Stadtwerke GmbH bzw. die Stadtwerke Ratzeburg einen Grundsatzbeschluss gefasst haben, dass eine Sauna mit gebaut werden soll, wie im Wettbewerb als Option angedacht, erfolgten erweiterte Verhandlungen zur Auftragsvergabe. Insbesondere aufgrund steuerlicher und vergabetechnischer Inhalte, die noch einer finalen Abklärung bedürfen, konnte bisher noch keine Vertragsschließung erfolgen. Es fanden

mehrere Abstimmungstermine mit den Vereinigten Stadtwerken GmbH statt, die als Betreiber für die neue Schwimmhalle samt Sauna vorgesehen sind.

Unter Beteiligung der Steuerberater der Stadt und der Stadtwerke und unter Beratung von Juristen der Stadtwerke und der BIG Städtebau GmbH wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- Architektenvertragsgestaltung für Schwimmhalle und Sauna zusammen
- Vorsteuerabzugsberechtigung
- Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung folgender Aspekte:
  - Zuschusshöhe von Städtebauförderungsmitteln
  - steuer- und haushaltsrechtliche Aspekte
  - wirtschaftlichste Lösung/ Maßnahmendurchführung für die Stadt Ratzeburg
- Einsatz eines Generalunternehmers
- Finanzierung der Sauna

Die ausführlichen Inhalte sollen den politischen Gremien in einer gesonderten Veranstaltung erläutert und mit diesen diskutiert werden.

In 2021 wurde das Bauleitplanverfahren für den B-Plan 79 II mit dem Geltungsbereich der Schwimmhalle Aqua Siwa, begonnen. Im November 2021 fand ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern mehrerer Fachdienststellen des Kreise Herzogtum Lauenburg zur Berücksichtigung von planungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben statt.

#### Ankauf Grundstücksflächen Rundweg Kleiner Kuchensee:

Um die gestalterische Aufwertung des vorhandenen Rundweges um den kleinen Kuchensee umsetzen zu können, wurden im Dezember 2021 Arrondierungsflächen (See- und Seevorlandflächen) vom Kreis Herzogtum Lauenburg erworben. Planungsschritte zur baulichen Umsetzung der Maßnahme wurden, wie mit der Verwaltung abgestimmt, bisher noch nicht eingeleitet.

#### Finanzsituation des Treuhandkontos:

Der Stand des Treuhandkontos beläuft sich zum Jahresende 2021 auf 8.412 T-Euro. Aus den in 2020 und 2021 gestellten und bewilligten Fördermittelanträgen stehen 4.449 T-Euro (je 1/3 Bundes-, Landes- und städtische Eigenmittel) zur Verfügung und sind in den Jahren 2022-25 abruffähig. Zur Sicherstellung der Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen wird in 2022 ein Fördermittelantrag über 2.600 T-Euro gestellt, unter der Maßgabe, dass die ersten Fördermittel erst in 2024 abrufbar werden. In den Folgejahren sollen ebenfalls Fördermittelanträge gestellt werden.