

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.01.2024	Ö

Verfasser/in: 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 2023)

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 18.01.2024

Wolf, Michael am 17.01.2024

Sachverhalt:

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

Aktueller Maßnahmenstand:

Derzeit befindet sich die Maßnahme

- Seebadeanstalt Schlosswiese

in der Durchführung.

Folgende Maßnahmen sind in der Vorbereitung:

- Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa
- Ernst-Barlach-Schule
- Rundweg Kleiner Küchensee

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

Seebadeanstalt Schlosswiese:

Nach Vorlage der Baugenehmigung wurden Ende 2022 die Anträge auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die beiden Maßnahmen Seebadeanstalt Schlosswiese „GBF+Außenanlagen“ und „wirtschaftlicher Teil“ samt Anlagen beim Ministerium gestellt. Da bis Mitte 2023 immer noch keine Zustimmung vorlag, ohne die eine Ausschreibung von

Bauleistungen förderschädlich ist, erfolgte Anfang Juli 2023 ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn. Mit Bescheid vom 11. Juli 2023 erfolgte diese.

Mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sollte nach Badesaisonende noch in 2023 begonnen werden. Daher wurden Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe schon parallel vorgenommen, sodass nach Vorlage der Zustimmung die Ausschreibungen für die ersten Baugewerke bereits Ende August 2023 erfolgen konnten. Nach Angebotsfrist, Angebotsauswertung und Ablauf Wartefrist wurden die ersten Aufträge dann Anfang Oktober 2023 vergeben.

Am 04. Oktober 2023 ging der Bescheid des Ministeriums zur Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe bis zu 4.186.966,70 Euro ein. Die Bewilligungssumme entspricht im Wesentlichen der Antragssumme. Am 26. Oktober 2023 erfolgte die offizielle Baubeginnanzeige. Mit den Arbeiten wurde da auch bereits schon begonnen.

Die Ausschreibungsergebnisse auch für die Gewerke der Haustechnik bewegen sich grob im Rahmen der geschätzten Auftragssummen. Lediglich im Gewerk Rohbau musste die Ausschreibung aufgehoben werden, da das günstigste Angebot mehr als doppelt so hoch, als kalkuliert war. Die nunmehr beauftragte Firma liegt im preislich kalkulierten Rahmen. Die Baumaßnahme erfolgt gemäß abgestimmter Zeitschiene, sodass die Seebadeanstalt zur Badesaison 2024 wieder in Betrieb gehen kann. Die Umbauarbeiten, ohne die vermieteten Gebäudebereiche, sollen im Juni/Juli 2024 abgeschlossen sein.

Die Baumaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Nach Beendigung der Badesaison 2024 ist vorgesehen, die Freianlagen umzugestalten und die Steganlagen zu bauen. Die weiteren Planungsschritte wurden bereits beauftragt. Zur Abstimmung der nächsten Verfahrensschritte erfolgte am 18. Januar 2024 ein Auftaktgespräch. Gemäß Zielsetzung sollen diese Bereiche der Seebadeanstalt bis zur nächsten Badesaison 2025 fertig gestellt werden.

Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa:

Nachdem das Planungsbüro VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH mit den Architektenleistungen für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa, nunmehr ohne Sauna, mit Vertrag vom 20.04./05.07.2023 beauftragt wurde, erfolgte zeitnah ein erstes Auftaktgespräch.

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wurden weitere EU-weite Ausschreibungen und Auftragsvergaben für folgende Planungsleistungen vorgenommen:

- Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
- Tragwerk
- Freianlagenplanung

sowie weitere Vergabeverfahren für:

- Baugrund
- Brandschutz
- Raumakustik
- Wärmeschutz
- Vermessung

Zur Abstimmung der weiteren Planungsschritte erfolgen sowohl turnusmäßig alle zwei Wochen Fachplanerrunden per Videokonferenz, sowie bisher auch alle zwei Wochen Abstimmungsrunden zwischen Stadt, Stadtwerken, Projektleitung und den Planungsbüros.

Aktueller Planungsstand ist die Leistungsphase 2 HOAI, Vorplanung. Es erfolgen Abstimmungen zum Raumprogramm, der Vorentwurf wird konkretisiert sowie die Nutzungsanforderungen der Stadtwerke weiter abgestimmt, z. B. bezüglich einer Zertifizierung.

Der Grobterminplan wird derzeit aktualisiert. Der Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) sollte im Juli 2024 erfolgen, im Juni 2025 Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung). Diese wird wie die Baugenehmigung bzw. ein Bauvorbescheid für den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln benötigt. Dieser sollte noch in 2025 beim Ministerium eingereicht werden, da ab 01.01.2026 die Städtebauförderungsrichtlinien S-H 2015 novelliert werden, mit ggf. anderen Förderquoten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa.

Verfahren Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II: (Aqua Siwa):
Die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Derzeit werden Abstimmungen mit den Kreisbehörden bezüglich der erfolgten Stellungnahmen vorbereitet.

Ernst-Barlach-Schule:

Auf der Grundlage des abgestimmten Nutzungskonzeptes und der Vorentwurfsplanung erfolgt nunmehr die Entwurfsplanung und die Abstimmung mit den weiteren beauftragten Fachplanungsbüros.

Hauptsächlich in 2023 wurden folgende Fachplanungsleistungen ausgeschrieben und beauftragt:

- Freianlagenplanung (EU-weit)
- Technische Gebäudeausrüstung (EU-weit)
- Tragwerk (EU-weit)
- Baugrund
- Brandschutz
- Energie-Bauphysik
- Holzschutz

Zur Abstimmung der Planungen erfolgen turnusmäßige Abstimmungstermine mit allen Planungsbeteiligten, der Stadt und dem Sanierungsträger per Videokonferenz. Derzeit erfolgt die Konkretisierung der Planung im Rahmen der Entwurfsplanung (LPH 3, HOAI). Neben einer intensiven Abstimmung der Fachplaner erfolgt derzeit auch eine Befassung mit dem Thema „Einsatz von erneuerbaren Energien“ für die energetische Versorgung der Ernst-Barlach-Schule. Darüber hinaus erfolgt eine enge Abstimmung der Planungsinhalte mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises. Die Vorentwurfsplanung der Freianlagen ist bereits final mit dieser abgestimmt.

Bebauungsplan Nr.56, 2. Änderung:

Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.56 erforderlich. Zur Entwurfsfassung der 2. Änderung des B-Plans erfolgten mit Schreiben vom Dezember 2023 Stellungnahmen der Fachdienstbehörden des Kreises Herzogtum Lauenburg. Diese werden derzeit ausgewertet und die nächsten Verfahrensschritte mit dem beauftragten Planungsbüro abgestimmt.

Rundweg Kleiner Kuchensee:

Das nationale Ausschreibungsverfahren für die Freianlagenplanung erfolgte Mitte 2023. Der Auftrag wurde im Oktober 2023 an das Planungsbüro Hannes Hamann aus Berlin vergeben. Nach erfolgtem Auftaktgespräch erfolgt nunmehr die Grundlagenermittlung durch das Planungsbüro.

Finanzsituation des Treuhandkontos:

Der Stand des Treuhandkontos beläuft sich zum Jahresende 2023 auf 10.378 T-Euro. Aus den in 2020 bis 2023 gestellten und bewilligten Fördermittelanträgen stehen noch 5.739 T-Euro Euro (je 1/3 Bundes-, Landes- und städtische Eigenmittel). zur Verfügung und sind in den Jahren 2024-27 abruffähig (siehe dazu die anliegende Übersicht). Zur Sicherstellung der Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen soll in 2024 erneut ein Fördermittelantrag über 2.600 T-Euro gestellt werden. In den Folgejahren sollen weitere Fördermittelanträge gestellt werden.

Anlage: Übersicht über die bewilligten Städtebauförderungsmittel