

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 11.07.2024

SR/BerVoSr/597/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	22.07.2024	Ö

Verfasser/in: Koop, Kim

FB/Az:

Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Neubau der Schwimmhalle "Aqua Siwa" - Sachstandsbericht

Zusammenfassung:

Sachbericht über den Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ für die Maßnahme „Neubau Schwimmhalle: Aqua Siwa“ für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Hentschel, Jürgen, Erster Stadtrat am 11.07.2024

Möller, Hans-Jürgen am 11.07.2024

Koop, Axel am 10.07.2024

Sachverhalt:

Nach Durchführung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa fanden umfangreiche Abstimmungen mit allen Akteuren statt bezüglich steuerrechtlicher, förder technischer Themen und Inhalte des Architektenvertrages, auch vor dem Hintergrund der geplanten zusätzlichen Errichtung eines Saunaanbaus.

Eine umfangreiche Erörterung zum Neubau erfolgte im Februar 2022 unter Beteiligung der Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses sowie der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Ratzeburg GmbH. Eine gemeinsame finale Abstimmung über die Vertragsgrundlagen und Kostenansätze erfolgte im Februar 2023.

Nach Entscheidung in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Ratzeburg GmbH am 23. März 2023, den Saunabau nicht mehr zu verfolgen, wurde der Stadt Ratzeburg mitgeteilt, dass in dem zu unterzeichnenden Architektenvertrag die Inhalte zum Bau der Sauna zu eliminieren sind und dass die Schwimmhalle so zu planen ist, dass ein späterer Anbau einer Sauna möglich ist.

Entsprechend der Abstimmung des finalen Architektenvertrages wurde das Planungsbüro VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH mit den Architektenleistungen für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa, mit Vertrag vom 20.04./05.07.2023, beauftragt.

Folgende weitere Fachplaner und Gutachter wurden in Abstimmung mit den Architekten über weitere EU-weite Ausschreibungen und Auftragsvergaben und weitere Vergabeverfahren und nach Zustimmung des Planungs-, Bau-, und Umweltausschusses, beauftragt:

- WP Ingenieure Partnerschaft Beratender Ingenieure mbB für die Tragwerksplanung und für den Wärmeschutz
- WOLFF+Partner GmbH Beratende Ingenieure VBI, für die technische Gebäudeausrüstung
- hannes hamann landschaftsarchitekten, für die Freianlagen
- SCHLÜTER + THOMSEN, Brandschutz GmbH & Co. KG, für den Brandschutz
- Lärmkontor GmbH, für die Raumakustik
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH für den Baugrund
- Vermessungsbüro Kummer, für die 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. Die Vorplanung des Entwurfs ist so gut wie abgeschlossen und die Fachplanungen wurden bereits in die Planunterlagen integriert.

Das Planungskonzept wird von den Architekten/-innen und Fachplanern in der heutigen Sitzung vorgestellt. Die Kostenschätzung nach DIN 276 soll dann bis zur nächsten Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 09.09.2024 vorliegen. Die letzte Aussage zu den voraussichtlichen Gesamtkosten für den Neubau der Schwimmhalle betrug 16,5 Mio. € (Stand: 21.02.2023).

Der weitere Verfahrensablauf ist wie folgt vorgesehen:

Nach dem aktuellen Grobterminplan vom Juni 2024 soll der Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) bis Mai 2025 erfolgen, danach Einreichung der Bauvoranfrage im Juni 2025. Im Oktober 2025 ist der Abschluss der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) geplant mit Einreichung des Bauantrags Ende Oktober 2025.

Der Förderantrag 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.

Am 27. August 2024 wird im Ministerium gemeinsam mit der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR als fachliche Prüfbehörde ein Vorgespräch zum Planungsstand und den einzureichenden Antragsunterlagen stattfinden.

Verfahren Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II: (Aqua Siwa):

Parallel zu den Planungen erfolgt das Bauleitplanverfahren.

Die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist durchgeführt. Abstimmungen mit den Kreisbehörden bezüglich der erfolgten Stellungnahmen sind erfolgt. Die Ergebnisse der Verhandlungen wurden in die Planung und in den B-Plan mit aufgenommen und mit den Kreisbehörden abgestimmt. Der Beschluss des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung ist in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses im September vorgesehen.

Grundstück jetziges Aqua Siwa:

Bereits in den ersten Abstimmungsgesprächen mit den Vereinigten Stadtwerken zum Neubau der Schwimmhalle erfolgte der Hinweis, dass eine Finanzierung des Abbruchs des bestehenden Aqua Siwas sowie der Neugestaltung der Flächen mit Städtebauförderungs-

mitteln lediglich nur dann möglich ist, wenn diese sich im Besitz der Stadt befinden. Vor Beginn dieser Maßnahmen ist es daher erforderlich, dass das Gebäudegrundstück von den Stadtwerken durch die Stadt Ratzeburg erworben wird.

Die weitere Vorgehensweise wurde eingehend im Termin im März 2019 gemeinsam besprochen. In Abstimmung erfolgte daraufhin im Juni 2019 die Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens für das Gebäudegrundstück Aqua Siwa durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg. Dieses liegt seit Oktober 2023 vor.

Die Planung sieht vor, den Schwimmbadbetrieb solange als möglich aufrecht zu erhalten, parallel zur Herstellung des neuen Bades, damit der Zeitraum ohne Schwimmbad so gering wie möglich ist.