

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 29.08.2024

SR/BeVoSr/031/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.09.2024	Ö

Verfasser/in: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Neubau der Schwimmhalle "Aqua Siwa" - Vorstellung des Vorentwurfs, Abschluss der Leistungsphase 2

Zielsetzung:

**Neubau der Schwimmhalle im Sanierungsgebiet
„Aqua Siwa“ als Sportbad, Realisierung des
Siegerentwurfes des hochbaulichen
Realisierungswettbewerbs. Umgestaltung der
Freianlagen**

Beschlussvorschlag:

***Der gesamten Vorentwurfsplanung und der
Kostenschätzung (der Leistungsphase 2, HOAI) des
Projektes Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa wird
zugestimmt. Die Vorentwurfsplanung wird zur Basis
der weiteren Bearbeitung erklärt.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 29.08.2024

Wolf, Michael am 29.08.2024

Sachverhalt:

Nach Durchführung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa wurde 2023 das Planungsbüro VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH mit den Architektenleistungen für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa beauftragt. Neben der Freianlagenplanung wurden weitere Fachplaner und Gutachter nach Zustimmungen des Planungs-, Bau-, und Umweltausschusses in 2023 und 2024 ausgeschrieben und beauftragt.

Aktueller Planungsstand ist der Abschluss der Vorplanung (Leistungsphase 2) inklusive der Kostenschätzung nach DIN 276.

Im Rahmen der Vorplanung wurden u.a. die Fachplanungen und Gutachten von Tragwerksplanung, technischer Gebäudeausrüstung, Wärmeschutz, Brandschutz, Raumakustik, Schallschutz, Lichtemissionen, Artenschutz, Baugrund und Vermessung in die Pläne integriert.

Des Weiteren wurde die Planung mit den Angaben aus der aktuellen Richtlinie für den Bäderbau vom Koordinierungskreis (KOK) Bäder 2022 abgeglichen.

Themen aus dem parallel verlaufenden B-Plan Verfahren, insbesondere naturschutzrechtliche Belange wurden ebenfalls in die Planung übernommen.

Dies beinhaltet u. a. ein Abrücken des Gebäudes von der Uferkante, sowie spezielle Anforderungen an die Verglasung und den Sonnenschutz/ die Verdunklung.

Nachdem bereits in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses umfassend zum Sachstand berichtet wurde und die Vorentwürfe vorgestellt wurden, soll nun der aktuelle Planungsstand sowie das Konzept zur Energieversorgung und die Freianlagenplanung durch die jeweiligen Fachplaner noch einmal kurz vorgestellt werden, und zwar durch die Architekten VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH (Hochbau), durch das Ingenieurbüro WOLFF+Partner GmbH Beratende Ingenieure VBI (technische Gebäudeausrüstung) sowie durch das Büro Hannes Hamann Landschaftsarchitekten (Freiraumplanung).

Zudem wird eine Vorstellung und Erläuterung der Kostenschätzung aus der Leistungsphase 2 (Vorplanung) erfolgen. Die anliegende Kostenschätzung zeigt die ermittelten Kosten für die erste Ebene der DIN 276 und schließt mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rd. 23.4 Mio. € (netto 19.6 Mio. €) ab. Die Kostenschätzung nach DIN 276 wird in der Sitzung eingehender erläutert. Sie zeigt in einigen Bereichen auf, dass diese aufgrund besonderer Umstände höhere Kosten aufweisen. Das hat z.T. Gründe, die durch den Ort oder Vorgaben anhand des Naturschutzes bedingt sind, wie z.B. Kosten für Baustelleneinrichtung, Pfahlgründung, Vogelschutz, Lichtschutz oder Gründach. Im Bereich der Kostengruppe 400 (technische Anlagen) wäre hier zuvorderst die Wärmeenergieerzeugung über Erdwärmepumpen zu nennen, die dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) folgend nicht mehr allein über herkömmliche Energieträger darstellbar ist. Sie allein schlägt derzeit mit ca. brutto 1,8 Mio.€ zu Buche.

In der vorliegenden Kostenschätzung sind die Kosten für die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie die Abbruchkosten des Bestandsbades nicht enthalten. Auf diese werden über jeweils eigene Maßnahmen ebenfalls umfassende Städtebaufördermittel entfallen. Das gilt ebenso für den Ankauf der Flächen des alten Schwimmbades, der notwendig ist, um diese Flächen nach dem Abbruch mit Städtebaufördermitteln umzugestalten. Wie berichtet sieht die Planung vor, parallel zur Herstellung des neuen Bades den Schwimmbadbetrieb im alten Bad solange wie möglich aufrecht zu erhalten.

Am 27. August 2024 erfolgte im Ministerium gemeinsam mit der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein als baufachliche Prüfbehörde ein Vorgespräch zum Planungsstand, den einzureichenden Antragsunterlagen sowie zur Erörterung einzelner Sachverhalte. Insgesamt zeigte sich die GMSH nicht überrascht hinsichtlich der Kostenschätzung. Bei der Beurteilung der Kostenhöhen zieht die GMSH regelmäßig auch Vergleichswerte des BKI-Baupreisindex heran. Auch dieser

Vergleich der geschätzten Baukosten mit dem aktuellen Baukostenindex wird in der Sitzung erläutert werden.

Der weitere Verfahrensablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) soll im Juni 2025 erfolgen,
- danach die Zustimmung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung.
- Beginn der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) im Juli 2025. Diese wird wie die Baugenehmigung bzw. der Bauvorbescheid für den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln benötigt.
- Einreichen des Förderantrags für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beim Ministerium bis Ende 2025 um die entsprechende Förderquote von 100% der förderfähigen Kosten zu erhalten, da ab 01.01.2026 die Städtebauförderungsrichtlinien S-H 2015 novelliert werden, mit voraussichtlich anderen Förderquoten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie dem Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ über das Treuhandvermögen. Die förderfähigen Kosten werden zu je 1/3 vom Bund, Land und dem städtischen Haushalt getragen (100-Prozent-Förderung).

Derzeit stehen insgesamt Finanzmittel in Höhe von 14,6 Mio. € im Treuhandvermögen zur Verfügung. Weitere Fördermittel werden regelmäßig für die Städtebauförderung mit weiteren Fördermittelanträgen eingeworben, so dass bis zur Vergabe von Bauaufträgen Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

Die Anlagen der Kostengruppe KG 470 (nutzungsspezifische Anlagen, geschätzt brutto 1,16 Mio. €), die KG 600 (Ausstattung, geschätzt brutto 386 T €) sowie Photovoltaikanlagen (geschätzt 304 T €) können nicht über Städtebaufördermittel finanziert werden. Auch dies wird in der Sitzung erläutert. Für die nicht förderfähigen Kosten stehen ggf. andere Förderprogramme zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

- Planunterlagen Vorentwurf (Freianlagen, Grundrisse /Schnitte /Ansichten, Anlagentechnik)
- Kostenschätzung 1. Kostenebene nach DIN 276
- Terminplan Aqua Siwa