

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 02.07.2025

SR/BeVoSr/132/2025

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.07.2025	Ö

Verfasser/in: Wolf, Michael

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa - Vorstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung**

### Zielsetzung:

Neubau der Schwimmhalle im Sanierungsgebiet „Aqua Siwa“ als Sportbad, Realisierung des Siegerentwurfes des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs. Umgestaltung der Freianlagen (inklusive derzeitiger Wohnmobilstellplatzanlage u. jetzigem Aqua Siwa Gelände) sowie der „öffentlichen Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)“

### Beschlussvorschlag:

- 1. Der gesamten Entwurfsplanung und Kostenberechnung (der Leistungsphase 3, HOAI) des Projektes „Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa“ wird zugestimmt.*
- 2. Der gesamten Entwurfsplanung und Kostenberechnung (der Leistungsphase 3, HOAI) der Freianlagenplanung „Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)“ wird zugestimmt.*
- 3. Die Entwurfsplanungen werden zur Basis der weiteren Planungsschritte erklärt.*
- 4. Auf Grundlage der Entwurfsplanungen sind zeitnah Anträge auf Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu stellen.*
- 5. Auf Grundlage der Entwurfsplanung wird beim Kreis ein Bauantrag eingereicht.*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 27.06.2025

Wolf, Michael am 17.06.2025

**Sachverhalt:**

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

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Fachplanungen und Gutachten von Tragwerksplanung, technischer Gebäudeausrüstung, Wärmeschutz, Brandschutz, Raumakustik, Lichtimmissionen, 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.

Die Vorentwurfsplanung wurde im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 09. September 2024 vorgestellt und beschlossen und ist Grundlage für die weitere Bearbeitung, die Entwurfsplanung.

Der Bebauungsplan 79 Teilbereich II für das Planungsgebiet des neuen Aqua Siwa ist am 06. April 2025 in Kraft getreten.

Eine Bauvoranfrage für das Bauvorhaben konnte auf Basis des in Kraft getretenen B-Plans 79 Teilbereich II im April 2025 beim Kreis bereits eingereicht werden. Ein positiver Bescheid zur Bauvoranfrage wird für den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln benötigt.

Die aktuelle Planung ist mit der Denkmalpflege und dem Inklusionsbeirat der Stadt Ratzeburg abgestimmt.

Der derzeitige Planungsstand sowie die Kostenberechnung aus der Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) wird von dem Planungsbüro VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH in der Sitzung vorgestellt.

Die Freianlagenplanung des Büros hannes hamann Landschaftsarchitekten umfasst die Flächen der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung „Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa“ sowie die der Erschließungsmaßnahme „Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)“. Da es sich allerdings um zwei unterschiedliche Fördertatbestände gemäß StBauFR SH 2015 handelt, sind zwei Anträge zu stellen. Auf diesen Sachverhalt wurde bereits in der Vorlage zur Ausschusssitzung am 09. September 2024 hingewiesen.

Gemäß Kostenberechnung betragen die Bau- und Baunebenkosten für die Maßnahme „Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)“ XXX Euro (brutto). *(Die Kostenberechnung lag bei Erstellung der Vorlage noch nicht vor, wird aber in der Sitzung vorgestellt.)* Diese Kosten können nach aktueller StBauFR SH 2015 mit Städtebauförderungsmitteln (je 1/3, Bund/Land/Stadt) finanziert werden. Gemäß Erlass des Ministeriums vom 19. Dezember 2024 sind Einnahmen aus Parkgebühren nicht mehr bei der Förderung mit zu berücksichtigen.

Die Umgestaltung der Flächen des bestehenden Schwimmbades Aqua Siwa sind in der Maßnahme „Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa“ auch kostenmäßig mit enthalten. Diese sollen allerdings erst nach Abbruch der bestehenden Schwimmhalle neu hergestellt werden. Wie berichtet, sieht die Planung vor, parallel zur Herstellung des neuen Bades den Schwimmbadbetrieb im bisherigen Bad solange wie möglich aufrecht zu erhalten.

Der Ankauf der Flächen des bisherigen Schwimmbades Aqua Siwa sowie der Abbruch sind weitere Maßnahmen, die mit Städtebauförderungsmitteln umgesetzt werden sollen.

Der Vertragsabschluss zum Erwerb des Gebäudegrundstückes von den Stadtwerken gemäß dem per Gutachten des Gutachterausschusses festgestellten Wertes von 30.000 Euro wird Anfang Juli 2025 vorbehaltlich einer noch erforderlichen Zustimmung des Hauptausschusses erfolgen (die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Ratzeburg hatte bereits zugestimmt). Kaufpreiszahlung und Besitzübergang erfolgen jedoch erst nachdem der Bade- und Schwimmbetrieb in der derzeitigen Schwimmhalle eingestellt ist. Eine Rückabwicklung des Vertrages wurde vereinbart, sofern die Neubaumaßnahme nicht realisiert wird. Der Vertragsabschluss war erforderlich, damit auch für die Maßnahmen auf diesen Flächen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen können.

Der weitere Verfahrensablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Einreichen der Anträge auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beim Ministerium Ende Juli 2025 um die nach aktueller StBauFR SH 2015 entsprechende Förderquote von 100% der förderfähigen Kosten zu erhalten. Ab dem 01.01.2026 werden die Städtebauförderungsrichtlinien S-H 2015 novelliert mit voraussichtlich wesentlich schlechteren Förderquoten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa.
- Beginn der Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) im August 2025. Der Bauantrag soll spätestens im Oktober 2025 eingereicht werden.

### **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.

Finanzmittel in Höhe von 11,9 Mio. Euro stehen im Treuhandvermögen bis 2027 zur Verfügung. Weitere Fördermittel werden regelmäßig für die Städtebauförderung mit weiteren Fördermittelanträgen eingeworben. In 2025 wurde ein Förderungsantrag über 6 Mio. Euro gestellt.

Die KG 470, nutzungsspezifische Anlagen, die KG 600, Ausstattung sowie Photovoltaikanalgen können nicht über Städtebaufördermittel finanziert werden. Die nicht förderfähigen Kosten bis zu einer Höhe von 3 Mio. € werden von den vereinigten Stadtwerken übernommen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Planunterlagen Entwurf, Grundrisse /Schnitte /Ansichten
- Terminplan Aqua Siwa