

Koop, A.

Von: Nieswandt, Sigrid <sigrid.nieswandt@big-bau.de>
Gesendet: Montag, 10. November 2025 12:26
An: Koop, A.
Cc: Wolf, M.; Kreutz, Daniel; Nagat, Inga; Graue, Rienelt
Betreff: WG: Sitzung des Finanzausschuss - TOP Ö6 - Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung, Daseinsvorsorge", hier: Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa,- Maßnahmenstand und finanzielle Situation
Anlagen: 2025-11-10_ni_Zweckentfremdungszinsen-Aqua.pdf; 2025-11-10_ni_Zweckentfremdungszinsen-Ankauf.pdf
Priorität: Hoch

Hallo Herr Koop,

gerne beantworten wir Ihnen die anliegenden Fragen.

1. In welcher Größenordnung hätte die Stadt im gesamten Planungszeitraum Eigenmittel aufgewendet, die unwiederbringlich verloren wären?

Die bisher beauftragten und erbrachten Planungsleistungen für die Schwimmhalle Aqua Siwa belaufen sich auf 1.833.673 Euro. Der städtische Eigenanteil beträgt 1/3, somit 611.224 Euro. Sofern die Maßnahme nicht zur Durchführung kommt, sind sämtliche Planungskosten, auch die Bundes- und Landesanteile, dem Treuhandkonto zu erstatten, da diese Gelder dann nicht zweckentsprechend verwendet wurden. Dies bedeutet, dass die Stadt neben den bisher dem Treuhandvermögen im Rahmen des städtischen Eigenanteils beigebrachten Finanzmittel auch die Bundes- und Landesanteile aus dem städtischen Haushalt zu begleichen wären. **1.222.448 Euro** müssten dann dem Treuhandkonto zusätzlich zugeführt werden.

Neben diesen Planungsleistungen wären wohl auch die Kosten für das B-Plan Verfahren zurückzuerstatten, da dieser ja die Zielsetzung des Neubaus beinhaltet. Hierfür sind Kosten von 42.000 Euro angefallen. Die Vorgehensweise mit der Erstattung wäre die gleiche wie für die Planungskosten für das Aqua Siwa. **28.000 Euro** müssten zusätzlich aus dem städtischen Haushalt aufgebracht werden.

Zusätzlich zu den Planungskosten ist aber auch der Sachverhalt mit zu berücksichtigen, dass der Ankauf der Grundstücke, der Abbruch des Gebäudes Fischerstraße 43 sowie die Bewirtschaftung dieser Grundstücke mit Städtebauförderungsmitteln erfolgt ist, und zwar mit der Zielsetzung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle Aqua Siwa. Auch diese Kosten stehen somit im engen Zusammenhang mit dieser Maßnahme und wären nicht angefallen, wenn der Neubau nicht geplant gewesen wäre. Somit ist anzunehmen, dass auch diese Kosten ggf. als nicht zweckentsprechend verwendet angesehen und dem Treuhandvermögen zu erstatten wären.

Folgende Kosten sind hierfür über das Treuhandkonto bezahlt worden: 618.000 Euro für den Ankauf, 89.000 Euro für den Abbruch des Gebäudes Fischerstraße 43 sowie 10.000 Euro für die Bewirtschaftung der Grundstücke. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf 717.000 Euro, wovon ggf. dann auch 2/3 (Bundes- und Landesanteil), **478.000 Euro**, aus dem städtischen Haushalt zu erstatten wären.

Die Grundstücke können dann allerdings nicht zeitnah für anderweitige Nutzungen verwendet werden, aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen der VU/ des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und dem rechtskräftigen B-Plan 79, II Teilbereich. Die Planungsinstrumente müssten dann erst geändert werden.

Die angeführten Summen, von insgesamt voraussichtlich **1.728.448 Euro**, würden dem Treuhandvermögen zufließen und sind nicht unwiederbringlich verloren, sondern könnten für andere Maßnahmen verwendet werden.

Neben den o. a. Kosten erfolgten auch Beratungsleistungen durch uns als Sanierungsträger für die Maßnahme Aqua Siwa. Dieser Aufwand wird zwar vom Land nicht zurückgefordert, wäre aber in dem erfolgten Maße nicht entstanden.

2. In welcher Größenordnung wären bereits geflossene und verfügte Fördergelder an das Land zurückzuzahlen?

Wie unter Punkt 1 angeführt, wären **1.728.448 Euro** an das Treuhandkonto abzuführen, nicht an das Land, was allerdings den städtischen Haushalt gleichermaßen belastet. Unwiederbringlich verloren wären allerdings anfallende Zweckentfremdungszinsen, für die nicht zweckentsprechende Verwendung von Fördermitteln, die direkt an die Landeskasse abzuführen sind. Sollten die verausgabten Planungsleistungen sowie auch die Kosten für die Grundstücksankäufe, Abbruch und Bewirtschaftung verzinst werden, wäre dies dann mit nicht unerheblichen weiteren Kosten verbunden, da die Ankäufe bereits Anfang 2018 erfolgt sind. Eine Verzinsung der 717.000 Euro wäre somit bereits jetzt über 8 Jahre zu berechnen. Gemäß anliegender Grobberechnung wären es dann bereits 450.000 Euro Zinsen (3/3), wovon dann **300.000 Euro** (für Bundes- und Landesmittel) an die Landeskasse Schleswig-Holstein abzuführen und wären somit unwiederbringlich verloren. Ob eine Verzinsung dieser Kosten zum Tragen kommt, kann aber derzeit von uns nicht mit Sicherheit beurteilt werden.

3. Sind die auf dem Treuhandkonto befindlichen Mittel für andere Maßnahmen im Rahmen des Städtebauprojektes umleitbar (z. B. Umbau alte Realschule)?

Die auf dem Treuhandkonto befindlichen Städtebauförderungsmittel (StBauFM) sind für alle Maßnahmen, die von dem Ministerium eine Zustimmung zum Einsatz von StBauFM erhalten haben, einsetzbar. Für die Maßnahme „Ernst-Barlach-Schule“ ist ein solcher Antrag ebenso eingereicht worden, wie für die Maßnahme „Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa“. Gemäß politischer Zielsetzung sollte aber die Maßnahme „Aqua Siwa“ oberste Priorität haben. Bei Beginn und Umsetzung der Maßnahme „Ernst-Barlach-Schule“ mit Kosten von ca. 12 Mio. Euro könnte die Maßnahme Aqua Siwa nach derzeitigem Finanzstand auch nicht mehr mittelfristig finanziert werden.

Die jetzige Aufgabe oder Zurückstellung der Neubaumaßnahme Aqua Siwa hätte schwerwiegende Auswirkungen. Eine Umsetzung, in welcher Form auch immer, wäre wohl zukünftig nicht mehr finanzierbar. Die Förderkonditionen wären nie wieder so günstig. Daher wurden auch alle Planungsschritte so durchgeführt, damit noch ein Antrag auf Einsatz von StBauFM nach den StBauFR SH 2015 gestellt werden konnte. Danach könnten alle förderfähigen Kosten von 23 Mio. Euro mit StBauFM finanziert werden, sofern StBauFM zur Verfügung stehen. Bei Mehrkosten könnten diese auch zur Förderung nachgemeldet werden. In der derzeitigen Förderkategorie könnten somit 15,33 Mio. Euro an Bundes- und Landesmittel fließen, der Eigenanteil liegt bei **7.600.000 Euro**.

In den StBauFR SH 2026 wird die Fördersumme bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auf einen Förderhöchstbetrag von max. 6 Mio. Euro mit RPW 8 Mio. Euro festgesetzt, Mehrkosten müssen aus dem Haushalt getragen werden. Die Finanzierung nach diesen Fördergrundsätzen würden einen städtischen Eigenanteil von 1/3 von 8 Mio. Euro = 2,66 Mio. Euro zusätzlich der restlichen 15. Mio. Euro und somit insgesamt **17,66 Mio. Euro** bedeuten.

Im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ liegt die Förderhöchstsumme auch bei 8 Mio. Euro.

Sofern die Stadt Ratzeburg auch weiterhin eine Schwimmhalle haben möchte, wären alle Alternativen deutlich kostenintensiver für die Stadt. Auch wenn z. B. in Betracht gezogen werden würde, das alte Aqua Siwa zu sanieren, wäre mit ähnlichen Kosten, wie bei einem Neubau zu rechnen, was sich aus den damaligen Vergleichsuntersuchungen Neubau versus Sanierung ergeben hat. Kommunen, die derzeit ihre Schwimmhallen sanieren, sehen sich auch mit ähnlich hohen Kosten konfrontiert.

4. Wären für das Projekt Schwimmhalle im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts erworbene Grundstücke zurückzugeben - wenn ja, mit welchen zusätzlichen finanziellen Folgen?

Hierzu haben wir bereits unter Punkt 1 wie folgt Stellung genommen:

Zusätzlich zu den Planungskosten ist aber auch der Sachverhalt mit zu berücksichtigen, dass der Ankauf der Grundstücke, der Abbruch des Gebäudes Fischerstraße 43 sowie die Bewirtschaftung dieser Grundstücke mit Städtebauförderungsmitteln erfolgt ist, und zwar mit der Zielsetzung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle Aqua Siwa. Auch diese Kosten stehen somit im engen Zusammenhang mit dieser Maßnahme und wären nicht angefallen, wenn der Neubau nicht geplant gewesen wäre. Somit ist anzunehmen, dass auch diese Kosten ggf. als nicht zweckentsprechend verwendet angesehen und dem Treuhandvermögen zu erstatten wären.

Entweder würde die Erstattung der bisher angefallenen Kosten für diese Grundstücke oder das Überführen in das städtische Liegenschaftsvermögen durch ein „aus dem Treuhandvermögen Herauskaufen“ zum Tragen kommen, was aber finanziell keinen großen Unterschied ausmachen dürfte. Wie bereits angeführt dürfte der von der Stadt zu finanzierende Anteil bei ca. 478.000 Euro (2/3 Erstattung, Bundes- und Landesanteil) liegen.

Zusätzlich käme ggf. noch die Verzinsung dieser 478.000 Euro seit Anfang 2018 hinzu, was allein für den Ankauf bedeuten würde, dass zusätzlich 216.000 Euro an Zweckentfremdungszinsen an die Landeskasse SH abgeführt werden müssten. Eine entsprechende Berechnung ist angefügt. Ob diese allerdings erfolgt, hängt dann von einer Entscheidung des Zuwendungsgebers ab.

5. Welche weiteren finanziellen ggf. auch anderen Risiken werden seitens der Verwaltung für den Fall gesehen, dass es nicht zum Neubau der Schwimmhalle käme?

Wie bereits im letzten Absatz unter Punkt 3 angeführt, ist davon auszugehen, wenn es nicht jetzt zum Neubau der Schwimmhalle kommen würde, die Stadt Ratzeburg es sich auch in Zukunft weder einen Neubau noch eine Sanierung der bestehenden Schwimmhalle finanziell leisten können. Die zukünftigen Fördermöglichkeiten sind allesamt schlechter.

Die weiteren negativen Folgen nach so einer langen Planungsphase, sowohl im politischen Raum als auch gegenüber der Bevölkerung und dem Fördermittelgeber müssen wohl nicht ausgeführt werden, da sie offensichtlich sind..

Die Stadt Ratzeburg hat sich vehement für die Umsetzung dieser Maßnahme eingesetzt. Der Neubau des Aqua Siwas wurde expliziert auch als Maßnahme bei der Stellungnahme des Städteverbands Schleswig Holstein an das MIKWS zur Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinie genannt. Der Neubau der Schwimmhalle wird als unverzichtbare Einrichtung der Daseinsvorsorge gesehen und entspricht den politischen Zielen „jedes Kind soll schwimmen lernen“.

Die Maßnahme wurde auch gegenüber der Ministerin für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport als zwingend erforderlich nahegebracht. Seitens des Ministeriums wurde eine größtmögliche Unterstützung zugesagt. Eine Abkehr von der Maßnahme würde auf die Gesamtmaßnahme und zukünftige StBauFM-Zuweisungen ggf. negative Auswirkungen haben.

Wir hoffen, die Argumente helfen weiter. Bei weiteren Nachfragen, setzten Sie sich gerne mit uns in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Sigrid Nieswandt
Büro Kiel

BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen

Telefon +49 431 5468-420
Mobil +49 171 1278356
E-Mail Sigrid.Nieswandt@big-bau.de
Web www.big-bau.de

BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

**INNEN
STADT
TALK**  **VOM MITREDEN
ZUM MITWIRKEN** **9.30-11.00 Uhr**
Mehr Infos:
www.big-bau.de/innenstadttalk
Donnerstag 04.12.2025

BIG Städtebau GmbH, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen
Handelsregister: Amtsgericht Kiel, HRB 11335 KI
Geschäftsführung: Christina Ebel, Milena Tusz
Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).

Von: Koop, A. <Koop@Ratzeburg.de>

Gesendet: Sonntag, 9. November 2025 17:51

An: Nieswandt, Sigrid <sigrid.nieswandt@big-bau.de>

Cc: Wolf, M. <Wolf@Ratzeburg.de>

Betreff: Fwd: Sitzung des Finanzausschuss - TOP Ö6 - Städtebauliche Gesamtmaßnahme

"Zukunftsgestaltung,Daseinsvorsorge", hier: Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa,- Maßnahmenstand und finanzielle Situation

Hallo Frau Nieswandt,

nun haben Sie uns ja erst kürzlich einen umfassenden Überblick über mögliche finanzielle Folgen eines Ausstiegs aus der Städtebauförderung, speziell für die Abkehr aus der Einzelmaßnahme „Aqua Siwa“, gegeben, bräuchten jedoch - sofern in der kurzen Zeit noch leistbar - weitere Unterstützung zur Beantwortung der unterstehenden Fragen.

Für eine kurze Stellungnahme wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Axel Koop



Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister

Rathaus | Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

Fachbereich Zentrale Steuerung und Finanzen
Tel. (0 45 41) 80 00-110
koop@ratzeburg.de
www.ratzeburg.de

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Uwe Martens <uwe.martens@spd-ratzeburg.de>

Datum: 9. November 2025 um 15:52:57 MEZ

An: Bürgermeister <Buergermeister@ratzeburg.de>

Kopie: "Wolf, M." <Wolf@ratzeburg.de>, "Koop, A." <Koop@ratzeburg.de>, "Jürgen Hentschel (FRW)" <info@hentschel-co.de>, Ralf Röger <roeger@roeger.info>, Robert Wlodarczyk <robert.wlodarczyk@posteo.de>, "Nicolas Reuss (FDP)" <nicolas.reuss@t-online.de>, Carsten Ramm <cara221161@t-online.de>, Heinz Suhr <heinz.suhr@web.de>

Betreff: Sitzung des Finanzausschuss - TOP Ö6 - Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung,Daseinsvorsorge", hier: Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa,- Maßnahmenstand und finanzielle Situation

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Eckhard,

bei der Betrachtung des Themas wird unseres Erachtens das Szenario, dass der Schwimmhallenneubau in Ermangelung von Fördermitteln nicht umgesetzt wird, außer acht gelassen.

Von daher bitten wir vor dem Hintergrund des zuvor Geschilderten folgende Fragen in der Sitzung zusätzlich zur Berichtsvorlage zu beantworten:

1. In welcher Größenordnung hätte die Stadt im gesamten Planungszeitraum Eigenmittel aufgewendet, die unwiederbringlich verloren wären?
2. In welcher Größenordnung wären bereits geflossene und verfügte Fördergelder an das Land zurückzuzahlen?
3. Sind die auf dem Treuhandkonto befindlichen Mittel für andere Maßnahmen im Rahmen des Städtebauprojektes umleitbar (z. B. Umbau alte Realschule)?
4. Wären für das Projekt Schwimmhalle im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts erworbene Grundstücke zurückzugeben - wenn ja, mit welchen zusätzlichen finanziellen Folgen?
5. Welche weiteren finanziellen ggf. auch anderen Risiken werden seitens der Verwaltung für den Fall gesehen, dass es nicht zum Neubau der Schwimmhalle käme?

Freundliche Grüße

Uwe Martens

--

SPD Ortsverein und Fraktion Ratzeburg
Uwe Martens
Mitglied im Vorstand und
Fraktionsvorsitzender
Ricarda-Huch-Weg 2 - 23909 Ratzeburg
Telefon - privat: 04541/84137, geschäftlich: 04541/8059771,
mobil: 0171/5866521, Fax: 03212/1122670 (PC)

Gemeinde:	Stadt Ratzeburg
Städtebauliche Gesamtmaßnahme:	Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge
Städtebauförderungsprogramm:	Lebendige Zentren

Berechnung der Zweckentfremdungszinsen
Planungskosten "Aqua Siwa" sowie Kosten
Ankauf, Abbruch u. Bewirtschaftung, Grundstücke "Aqua Siwa"

Datum	Ausgaben	Basiszins-satz	Zinssatz	Zinsen (3/3)*
01.01.2018	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.07.2018	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
31.12.2018	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.01.2019	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.07.2019	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
31.12.2019	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.01.2020	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.07.2020	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
31.12.2020	717.000 €	-0,88%	4,12%	9.847 €
01.01.2021	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
01.07.2021	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
31.12.2021	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
01.01.2022	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
01.07.2022	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
31.12.2022	867.000 €	-0,88%	4,12%	11.907 €
01.01.2023	867.000 €	1,62%	6,62%	19.132 €
01.07.2023	867.000 €	3,12%	8,12%	23.467 €
31.12.2023	867.000 €	3,12%	8,12%	23.467 €
01.01.2024	867.000 €	3,62%	8,62%	24.912 €
01.07.2024	990.000 €	3,37%	8,37%	27.621 €
31.12.2024	1.281.000 €	3,37%	8,37%	35.740 €
01.01.2025	1.281.000 €	2,27%	8,62%	36.807 €
01.07.2025	1.611.000 €	1,27%	8,37%	44.947 €
31.12.2025	1.941.000 €	1,27%	8,37%	54.154 €
Summe				450.308 €
von der Stadt ggf. zu zahlende "Zweckentfremdungszinsen"				300.205 €

* Zinsen (3/3, Bund, Land, Stadt) nur 2/3 (Bund, Landesanteil) wären abzuführen

BIG Städtebau GmbH

10.11.2025 i. A. S. Nieswandt

Gemeinde:	Stadt Ratzeburg
Städtebauliche Gesamtmaßnahme:	Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge
Städtebauförderungsprogramm:	Lebendige Zentren

Berechnung der Zweckentfremdungszinsen

Ankauf, Abbruch u. Bewirtschaftung, Grundstücke "Aqua Siwa"

Datum	ggf. zu verzinsen *	Basiszinss atz	Zinssatz	Zinsen
01.01.2018	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.07.2018	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
31.12.2018	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.01.2019	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.07.2019	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
31.12.2019	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.01.2020	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.07.2020	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
31.12.2020	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.01.2021	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.07.2021	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
31.12.2021	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.01.2022	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.07.2022	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
31.12.2022	478.000 €	-0,88%	4,12%	6.565 €
01.01.2023	478.000 €	1,62%	6,62%	10.548 €
01.07.2023	478.000 €	3,12%	8,12%	12.938 €
31.12.2023	478.000 €	3,12%	8,12%	12.938 €
01.01.2024	478.000 €	3,62%	8,62%	13.735 €
01.07.2024	478.000 €	3,37%	8,37%	13.336 €
31.12.2024	478.000 €	3,37%	8,37%	13.336 €
01.01.2025	478.000 €	2,27%	8,62%	13.735 €
01.07.2025	478.000 €	1,27%	8,37%	13.336 €
31.12.2025	478.000 €	1,27%	8,37%	13.336 €
Summe				215.705 €

* zu verzinsende Bundes-, Landesanteile (2/3)

BIG Städtebau GmbH
10.11.2025 i. A. S. Nieswandt