

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 27.11.2025

SR/BeVoSr/219/2025

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	08.12.2025	Ö

Verfasser/in:

FB/Aktenzeichen: 6

Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa – weitere Umsetzung und Beauftragung

Zielsetzung: Neubau der Schwimmhalle im Sanierungsgebiet „Aqua Siwa“ als Sportbad; Realisierung des Siegerentwurfes des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

Beschlussvorschlag:

1. Der Maßnahmenstand und die finanzielle Situation werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle Aqua Siwa wird fortgesetzt.
2. Die Ausführungsplanungen (LPH 5 HOAI) für den Neubau der Schwimmhalle „Aqua Siwa“, Architektenleistung und Fachplanungen sind zu beauftragen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 27.11.2025

Koop, Axel am 27.11.2025

Wolf, Michael am 27.11.2025

Sachverhalt:

Nach Durchführung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa erfolgten in den letzten drei Jahren umfangreiche Planungsleistungen als Grundlage für eine Maßnahmenumsetzung im Rahmen der Städtebauförderung. Die für den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln notwendigen Entwurfsplanungen samt Kostenberechnung wurden im Planungs-,

Bau- und Umweltausschuss am 21. Juli 2025 vorgestellt. Der Ausschuss hat dem Entwurf einstimmig zugestimmt. Gleichfalls wurde einstimmig beschlossen, auf dieser Grundlage den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmittel und den Bauantrag zu stellen.

Der Antrag wurde am 03. September 2025 beim Ministerium eingereicht. Die baufachlichen Prüfunterlagen wurden an die GMSH als baufachliche Prüfbehörde am 18. September 2025 übermittelt. Die Unterlagen für den Bauantrag sind finalisiert und werden zeitnah beim Kreis eingereicht. Somit ist die Zielsetzung, noch im laufenden Jahr 2025, mit den Förderbestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinie 2015 SH, einen Antrag zu stellen, erfüllt.

Zur Finanzierung insbesondere auch der Neubaumaßnahme Schwimmhalle Aqua Siwa, wurden in den letzten Jahren, entsprechend der Richtlinie, jährlich Förderungsanträge auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ gestellt. In 2025 betrug das Antragsvolumen 6 Mio. Euro. Mit Zuwendungsbescheid des Ministeriums am 19. September 2025 wurden zwar StBauF-Umschichtungsmittel in Höhe von 634.500 Euro (3/3, Bund/Land/Stadt) bewilligt. Mit Bescheid des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) vom 11. September 2025 wurde allerdings mitgeteilt, dass die Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ in Ratzeburg bei der Programmaufstellung 2025 nicht berücksichtigt werden konnte.

Daraufhin erfolgte ein Schreiben von Herrn Bürgermeister Graf an die Ministerin, Frau Dr. Sütterlin-Waack, in dem die Situation der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ und insbesondere die finanzielle Lage der Stadt bezüglich der Umsetzung der Neubaumaßnahme „Aqua Siwa“ aufgezeigt wurde. Dieses und das Antwortschreiben vom MIKWS, von Herrn Staatssekretär Dr. Hogrefe vom 16. Oktober 2025 wurde kommuniziert (siehe auch die Berichtsvorlagen zum Finanzausschuss und zuletzt zur Sitzung des Hauptausschusses am 14.11.2025 [SR/BerVoSr/742/2025/1](#)).

Sowohl aus dem Schreiben als auch aus den Gesprächen mit den für Ratzeburg zuständigen Referatsmitarbeitern ist klar ersichtlich, dass trotz der hohen Nachfrage nach Fördermitteln und der Konkurrenz zwischen vielen Kommunen, dass das Land Schleswig-Holstein die städtebaulichen Projekte in Ratzeburg positiv bewertet und auch entschlossen ist, im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten nachhaltig zu unterstützen. Insbesondere im Hinblick auf das Projekt „Aqua Siwa“ verweist das Ministerium auf den fortgeschrittenen Planungsstand und sieht hier gewisse Perspektiven, auch unter Einbeziehung weiterer Finanzierungsquellen.

Die derzeitige Finanzsituation in Bezug auf die Umsetzung der Neubaumaßnahme Schwimmhalle „Aqua Siwa“ wurden in den letzten Ausschusssitzungen vorgestellt (siehe auch die Berichtsvorlagen zum Finanzausschuss und zuletzt zur Sitzung des Hauptausschusses am 14.11.2025 [SR/BerVoSr/742/2025/1](#)). Zusammenfassend ist anzuführen:

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ soll mit höchster Priorität der Schwimmhalleneubau „Aqua Siwa“ erfolgen. Geplant ist grundsätzlich ein Baustart Ende 2026.

Für den Schwimmhalleneubau werden insgesamt Ausgaben in Höhe von 26,3 Mio. Euro veranschlagt. Das Schwimmbad soll mit Städtebauförderungsmitteln (StBauFM) gefördert werden.

Neben dem Schwimmhalleneubau werden weitere Projekte im Rahmen der städtebaulichen Einzelmaßnahme realisiert. Hierzu gehört bspw. die Brücke am Kleinbahndamm oder der Parkplatz in der Fischerstraße, der eng mit dem Neubau des „Aqua Siwa“ verbunden ist.

Auf dem Treuhandkonto befinden sich zurzeit 6,5 Mio. Euro ausgezahlte Fördermittel. Darüber hinaus liegen für die Folgejahre weitere Bewilligungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro vor. In den kommenden Jahren kann jährlich ein weiterer Antrag auf Städtebauförderungsmittel gestellt werden. Die Aussichten für weitere Bewilligungen sind positiv, da von Seiten des Bundes eine schrittweise Verdoppelung der Städtebauförderungsmittel geplant ist.

In Summe besteht zum jetzigen Zeitpunkt ein Defizit zur vollständigen Ausfinanzierung des Schwimmbadneubaus in Höhe von 15,14 Mio. Euro. Dieser Fehlbetrag soll in den kommenden Jahren aus den vorgenannten Programmen des Bundes und des Landes eingeworben werden.

Um den Neubau des Schwimmbades nicht weiter zu verzögern und weitere Kostensteigerungen zur vermeiden, wäre theoretisch eine Zwischenfinanzierung durch Kreditmittel in Höhe von 15,14 Mio. Euro notwendig. Nach jetzigen Planungsstand werden die Kreditmittel in den Jahren 2028-2030 benötigt. Es ist von einer schrittweisen Refinanzierung ab dem Jahr 2028 auszugehen. Darüber hinaus sind, um die Finanzierbarkeit der Ausschreibungspakete abzusichern, Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt in den Jahren 2027-2029 erforderlich.

Die vorgenannten Erläuterungen beschreiben allerdings den „worst case“. Weitere Bewilligungen aus Förderprogrammen führen zu einer Reduzierung der Verpflichtungsermächtigungen und der Kreditmittel.

Gemäß den für das erfolgte Antragsverfahren für die Maßnahme Aqua Siwa gültigen StBauFM-Fördergrundsätzen, könnten alle förderfähigen Kosten von 23 Mio. Euro mit StBauFM finanziert werden, sofern StBauFM zur Verfügung stehen. Somit könnten 15,33 Mio. Euro an Bundes- und Landesmitteln fließen, der Eigenanteil beläuft sich auf 7,6 Mio. Euro. Bei Mehrkosten besteht die Möglichkeit der Nachmeldung und zusätzlichen Förderung.

Aufgrund der Tatsache, dass zukünftig keine höhere öffentliche Förderung der Neubaumaßnahme „Schwimmhalle Aqua Siwa“ erwartet werden kann, ist anzuraten, die Maßnahme auf der Grundlage der derzeitigen Gegebenheiten umzusetzen.

Herr Staatssekretär Dr. Hogrefe hat im Schreiben vom 16. Oktober 2025 die Tatsache, dass Ratzeburg bei der Städtebauförderungsmittelzuweisung in 2025 unberücksichtigt blieb u. a. damit begründet, dass die Projekte der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ Ratzeburg im Vergleich zu anderen Gesamtmaßnahmen zum Zeitpunkt der Antragsprüfung im Frühjahr 2025 nicht derart weit fortgeschritten waren, wie in anderen Gemeinden. Zielsetzung sollte daher sein, zu dem im Februar 2026 zu stellenden Städtebauförderungsmittelantrag einen weiteren Maßnahmenfortschritt vorweisen zu können.

Gemäß derzeitiger Zeitplanung sind Ende 2026 erste Bautätigkeiten für die Bau- maßnahme Aqua Siwa vorgesehen, unmittelbar nach Umsetzung des Neubaus der Brücke des Kleinbahndamms.

Hierfür ist die Beauftragung weiterer Planungsleistungen erforderlich. Die Leistungs- phasen 1-4 HOAI wurden bereits beauftragt und umgesetzt. Die Leistungsphase 5 HOAI (Ausführungsplanung) ist zeitnah zu beauftragen, damit kein Zeitverlust durch Planungsleistungen auftritt. Die LPH 5 HOAI stellt noch keinen Baubeginn dar und kann förderunschädlich beauftragt werden.

Vorrangig soll die Beauftragung der Architektenleistungen und der Ingenieur- leistungen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) erfolgen. Die Planungskosten für die LPH 5 HOAI belaufen sich auf insgesamt 1.067.000 Euro, für Architekt und TGA auf insgesamt 529.000 Euro (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Finanzierung der Maßnahme soll im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ erfolgen. Zu den finanziellen Rahmenbedingungen erfolgte im Sachverhalt eine Erläuterung. Für die Planungskosten stehen im Treuhandkonto StBauF ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

- Übersicht Vor- und Zwischenfinanzierung
- Übersicht Kosten LPH 5 HOAI