

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 18.02.2026

SR/BerVoSr/784/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	02.03.2026	Ö

Verfasser/in: Wolf/ Nieswandt

FB/Az: 6

Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge,, - Sachstandsbericht des Sanierungsträgers BIG-Städtebau GmbH

Zusammenfassung:

Sachbericht über den Stand der städtebaulichen
Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“
für den Bereich „Südlicher Inselrand“ für den Planungs-,
Bau- und Umweltausschuss

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 18.02.2026

Wolf, Michael am 18.02.2026

Sachverhalt:

(Nähere Erläuterungen, auch zur Kosten- und Finanzsituation, erfolgen in der Sitzung durch die BIG Städtebau GmbH anhand einer Power-Point-Präsentation. Der untenstehende Text wurde unter Mitwirkung der BIG Städtebau GmbH verfasst.)

Aktueller Maßnahmenstand:

Derzeit befindet sich die Maßnahme

- Seebadeanstalt Schlosswiese

in der Durchführung.

Folgende Maßnahmen sind in der Vorbereitung:

- Brücke des Kleinbahndamms
- Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa
- Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)
- Ernst-Barlach-Schule

Der Bearbeitungsstand in den einzelnen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Seebadeanstalt Schlosswiese:

In 2025 erfolgten weitere bauliche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude. Bis Mitte des Jahres konnten die Arbeiten insbesondere im vorderen, gewerblichen Teil, dem Kiosk sowie den Sanitärbereichen abgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen waren die bis Ende September 2025 vermieteten seeseitigen Bereiche.

Darüber hinaus wurden die Außenanlagen im Liegewiesen-, Strand- und Eingangsbereich überwiegend umgesetzt und Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Fahrradständer u. ä. hergestellt.

Die Neuherstellung der, gemäß eingereichter Planung vorgesehenen Aufenthaltssteganlage mit behindertengerechter Rampenanlage, wurde baulich größtenteils umgesetzt. Sprungturm und Sitzgelegenheiten konnten insbesondere aufgrund Holzliefer Schwierigkeiten bisher noch nicht fertiggestellt werden. Der geplante Aussichtsteg sowie zwei Schwimminseln wurden hergestellt.

Die Zielsetzung, den Badebetrieb zum 01. Juli 2025 freizugeben, konnte aufgrund des Umsetzungsstandes der Gesamtbaumaßnahme nicht realisiert werden, da die Badesicherheit nicht gewährleistet war. Die Seebadeanstalt Schlosswiese wurde daher nicht für die Öffentlichkeit freigegeben und die Bautätigkeiten wurden auch über den Sommer hin fortgeführt.

Ein Bewerbungsverfahren für die Gewerbeeinheit und den Kiosk wurde im Februar 2025 gestartet. Für beide Gewerbeeinheiten konnten Interessenten gefunden werden. Mietverhältnisse wurden im Mai 2025 geschlossen.

Nach Ablauf des Pachtverhältnisses für die wasserseitigen Gebäudebereiche samt angrenzender Außenanlagenbereiche zum 30. September 2025 erfolgte Anfang Oktober der Baubeginn des zweiten Bauabschnittes im Gebäude mit der Sanierung und Modernisierung der Räumlichkeiten für die DLRG.

Die restlichen Arbeiten, sowohl im Gebäude als auch an den Steganlagen, hierbei insbesondere noch die Herstellung der Sitzflächen und des Sprungturms, sollen bis zur Eröffnung der Seebadeanstalt Schlosswiese bis zum 01. Juni 2026 fertig gestellt werden. Bei den Außenanlagen sind noch die gebäudenahen Flächen herzustellen.

Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten:	4,75 Mio. Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	4,15 Mio. Euro
- Noch anstehende Zahlungen:	0,60 Mio. Euro

Brücke des Kleinbahndamms:

Nachdem festgestellt wurde, dass die Schäden an der Kleinbahndammbrücke ein solches Ausmaß angenommen hatten, dass unmittelbarer Handlungsbedarf bestand, wurde im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss Ende 2024 die Erneuerung der Brücke beschlossen. In 2025 erfolgten die weiteren Planungsschritte durch das Ingenieurbüro KSK aus Eutin und nach Beschlussfassung zur Entwurfsplanung wurde am 20. Oktober 2025 der Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (StBauFM) gestellt. Die Bewilligung des MIKWS ging am 09. Dezember 2025 ein.

Nachdem die weiteren Planungen erfolgt sind, ist zeitnah die Ausschreibung vorgesehen, sodass die Baumaßnahme noch in der ersten Jahreshälfte 2026 begonnen werden kann.

Gesamtkosten gemäß Bescheid zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (in Brutto):

- Bau- und Baunebenkosten:	955.760 Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	8.624 Euro

Bei Mehrkosten kann nach den StBauFR SH 2015 ein Mehrkostenantrag gestellt werden.

Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa:

Im Berichtsjahr fanden intensive Abstimmungen zwischen dem Architekten, allen Fachplanungsbüros, der Stadt sowie der Baugenehmigungsbehörden des Kreises statt. Die Bauvoranfrage wurde am 16. Juli 2025 beschieden. Daraufhin wurden am 03. September 2025 der Antrag auf Einsatz von StBauFM und am 04. Dezember 2025 der Bauantrag eingereicht. Die GM.SH prüft derzeit die im September 2025 eingereichten Unterlagen als baufachliche Prüfbehörde.

Ein Kaufvertrag über die letzten für die Maßnahme notwendigen Flächen wurde am 03. Juli 2025 mit den Stadtwerken geschlossen, da nur Grundstücksflächen im Besitz der Stadt im Rahmen dieser Maßnahme zuwendungsfähig sind. Das Grundstück des bestehenden Aqua Siwa geht nach Außerbetriebnahme der Schwimmbadnutzung auf die Stadt Ratzeburg über.

Die Stadtvertretung hat am 08. Dezember 2025 die Fortsetzung der Planung zur Umsetzung des Ersatzneubaus trotz ungenügender Bescheidung hinsichtlich der Förderungsanträge für die Jahre 2024 und 2025 beschlossen. Daraufhin wurden die Ausführungsplanungen (LPH 5 HOAI) für die Architektenleistung und die Fachplanungen beauftragt.

Neben der Erstellung der Ausführungsplanungen durch die Architektur- und Ingenieurbüros erfolgt derzeit die Bearbeitung des Bauantrages durch den Kreis. Gemäß derzeitiger Zeitplanung sind Ende 2026 erste Bautätigkeiten für die Baumaßnahme Aqua Siwa vorgesehen.

Gesamtkosten gemäß Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (in Brutto):

- | | |
|---|----------------|
| - Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: | 26,3 Mio. Euro |
| - Davon nicht förderfähige Kosten: | 2,34 Mio. Euro |
| - Beauftragte Leistungen (Planungsleistungen LPH 1-5, inkl. Wettbewerb und Nachträgen): | 2,6 Mio. Euro |
| - Bereits geleistete Zahlungen: | 1,15 Mio. Euro |

Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße (Aqua Siwa)

Mit der Planung wurde das Büro Hannes Hamann zusammen mit der Freianlagenplanung für die Baumaßnahme Aqua Siwa beauftragt.

Der Beschluss zur Zustimmung der Entwurfsplanung und Einreichung des Antrages ans Ministerium erfolgte am 21. Juli 2025. Der Antrag auf Einsatz von StBauFM wurde am 29. August 2025 eingereicht. Die Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von 869.805 Euro erfolgte am 16. Februar 2026. Gemäß Bescheid ist mit der Maßnahme bis zum 30. Juni 2029 zu beginnen. Bei Mehrkosten kann nach den StBauFR SH 2015 ein Mehrkostenantrag gestellt werden.

Gesamtkosten gemäß Bescheid zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (in Brutto):

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - Bau- und Baunebenkosten: | 948.114 Euro |
| - Davon nicht förderfähige Kosten: | 78.308. Euro |
| - Bereits geleistete Zahlungen: | 31.035 Euro |

Ernst-Barlach-Schule:

In 2025 fanden die weiteren Planungsschritte bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI sowie Abstimmungen mit der GM.SH zur baufachlichen Prüfung statt.

Der Bescheid zur Bauvoranfrage wurde am 05. August 2025 erteilt.

Am 09. Juli 2025 wurde der Antrag auf Einsatz von StBauFM eingereicht. Die GM.SH prüft derzeit die Maßnahme baufachlich. Die hier notwendigen Unterlagen wurden im September 2025 übermittelt.

Der Bauantrag soll im 1. Quartal 2026 eingereicht werden.

Gesamtkosten gemäß Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (in Brutto):

- | | |
|---|-----------------|
| - Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: | 12,32 Mio. Euro |
| - Bereits geleistete Zahlungen: | 0,51 Mio. Euro |

Bei Mehrkosten kann nach den StBauFR SH 2015 ein Mehrkostenantrag gestellt werden. Die Herstellungskosten für die Verwaltungseinheiten sind noch nach StBauFR SH 2015 förderfähig.

Finanzsituation des Treuhandkontos:

Die Finanzierung förderfähiger Kosten der angeführten Maßnahmen erfolgt über das Treuhandkonto Städtebauförderung der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge.“

Der Stand des Treuhandkontos beläuft sich zum Jahresende 2025 auf 7.825.209 Euro. Aus den in 2021 bis 2025 gestellten und bewilligten Förderungsanträgen stehen noch zusätzlich 3.300.000 Euro (je 1/3 Bundes-, Landes- und städtische Eigenmittel). zur Verfügung und sind in den Jahren 2026-2027 abruffähig.

Die Stadt Ratzeburg hat für das Programmjahr 2024 keine Fördermittelzuwendungen erhalten. In 2025 wurden lediglich Umschichtungsmittel in Höhe von 634.000 Euro (3/3) gewährt.

Zur Sicherstellung der Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen ist in 2026 erneut ein Förderungsantrag zu stellen.

In Abstimmung mit der Stadt wurde im Februar 2026 ein Antrag in Höhe von 9.000.000 Euro gestellt, um die in den Vorjahren nicht bewilligten Mittel zu kompensieren. In den Folgejahren sollen weitere Förderungsanträge gestellt werden.