

„ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE“ RATZEBURG

Bericht zum Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme



Planungs-, Bau- und
Umweltausschusssitzung
02. März 2026

STÄDTEBAULICHE GESAMTMAßNAHME

Aktuelle Maßnahmenübersicht

- Seebadeanstalt Schlosswiese
- Brücke des Kleinbahndamms
- Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa
 - öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße
- Ernst-Barlach-Schule



SEEBADEANSTALT SCHLOSSWIESE

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude der Badeanstalt mit Außen- und Steganlagen

- Sachstand / Verfahrensschritte in 2025:
 - weitere Arbeiten am Gebäude, Außen- und Steganlagen
 - Herstellung Freianlagen incl. Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellanlage
 - Aussichtssteg, Badeinseln, Rampe, Steganlage tw. hergestellt
 - **Keine Aufnahme des Badebetriebs zum 01. Juli 2025**
 - Vermietung von Kiosk und Gewerbeeinheit ab Mai 2025
 - Beginn 2.BA am Gebäude ab Oktober 2025
 - Bau des Lagergebäudes



- Nächste Handlungsschritte:



SEEBADEANSTALT SCHLOSSWIESE

Beauftragungs- und Kostenstand (in brutto)

• Fördermittel gem. Zustimmung zum Mitteleinsatz:	4,18 Mio. Euro
• Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten:	4,75 Mio. Euro
• Bereits geleistete Zahlungen:	4,15 Mio. Euro
• Noch anstehende Zahlungen:	0,6 Mio. Euro

→ Mehrkostenantrag wird im März 2026 gestellt



BRÜCKE DES KLEINBAHNDAMMS

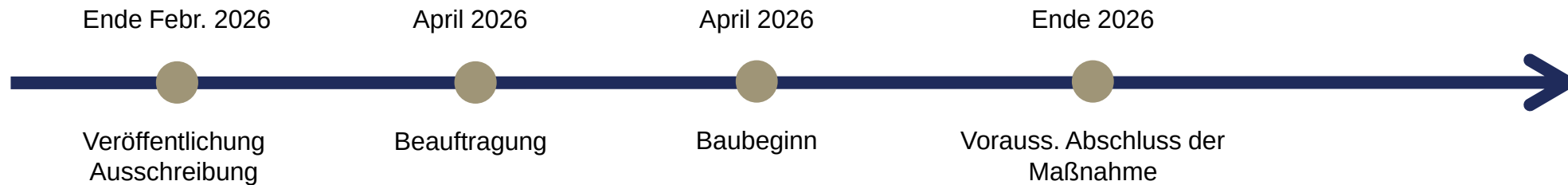
Erneuerung der Brücke

- Sachstand / Verfahrensschritte in 2025:
 - im Mai 2025 Planungsleistungen ab LPH 4 HOAI an das Büro KSK Ingenieure vergeben
 - Abstimmung mit den Stadtwerken zu Leitungserneuerungen
 - September 2025 Beschluss Entwurfsplanung
 - am 20.10.2025 Antrag auf Einsatz von StBauFM
 - 09.12.2025 Zustimmung durch das MIKWS
 - danach Beauftragung der weiteren Planungsleistungen
 - Wasserrechtl. u. naturschutzrechtl. Genehmigungen liegen vor



Quelle: Stadt Ratzeburg

- Nächste Handlungsschritte:



BRÜCKE DES KLEINBAHNDAMMS

Beauftragungs- und Kostenstand (in brutto)

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: 955.760 Euro
(gem. Bescheid MIKWS)
- Bereits geleistete Zahlungen (Planungskosten): 8.624 Euro

→ Bei Mehrkosten kann ein Mehrkostenantrag gestellt werden.



Quelle: Stadt Ratzeburg

NEUBAU SCHWIMMHALLE AQUA SIWA

Ersetzen der sanierungsbedürftigen Bestandsschwimmhalle durch einen Neubau

- Sachstand / Verfahrensschritte in 2025:
 - weitere Planungsschritte der Architekten u. Fachingenieure, bis LPH 4 HOAI (Entwurfsplanung)
 - Juli 2025 Bescheid zur Bauvoranfrage
 - Juli Kaufvertrag mit Stadtwerken (Grundstück Aqua Siwa)
 - 03.09.2025 Antrag auf Einsatz von StBauFM
 - Sept. 2025 Einreichung baufachl. Prüfunterlagen GMSH
 - Dezember 2025 Bauantrag
 - Dez. 2025 Beschluss Stadtvertretung: Fortführung Maßnahme



Quelle: VZP Architekten

- Nächste Handlungsschritte:



NEUBAU SCHWIMMHALLE AQUA SIWA

Beauftragungs- und Kostenstand (in brutto)

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: 26,30 Mio. Euro
- Davon nicht förderfähige Kosten: 2,34 Mio. Euro
- Beauftragte Leistungen (Planungsleistungen LPH 1-5, inkl. Wettbewerb): 2,60 Mio. Euro
- Bereits geleistete Zahlungen: 1,15 Mio. Euro



ÖFFENTLICHE PARKPLATZANLAGE FISCHERSTRASSE

Herstellung im Zuge Neubau Aqua Siwa

- Sachstand und nächste Verfahrensschritte 2025:
 - wurde bei Planung der Freianlagen des Neubaus Aqua Siwa mitgeplant, jedoch separate Fördermaßnahme
 - August 2025 Antragsstellung StBau-Förderungsmittel
 - Bescheid Ministerium zum Einsatz am 16. Febr. 2026
 - Maßnahme ist bis zum 30. Juni 2029 zu beginnen
 - bei Mehrkosten kann ein Mehrkostenantrag gestellt werden
- Gesamtkosten gem. Bescheid:
 - voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: 948.114 Euro
 - davon nicht förderfähige Kosten: 78.308 Euro
 - bereits geleistete Zahlungen: 31.035 Euro



ANKAUF UND ABBRUCH AQUA SIWA

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau Aqua Siwa

- Voraussichtliche Kosten: 380 T-Euro
- Besitzübergang auf die Stadt nach Beendigung Nutzung
- Abbruch in Abhängigkeit mit Neubau, voraussichtlich 2029
- Kosten kassenwirksam erst 2029 ff.



ERNST-BARLACH-SCHULE

Sanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes und Umnutzung zum Kultur- und Bildungszentrum

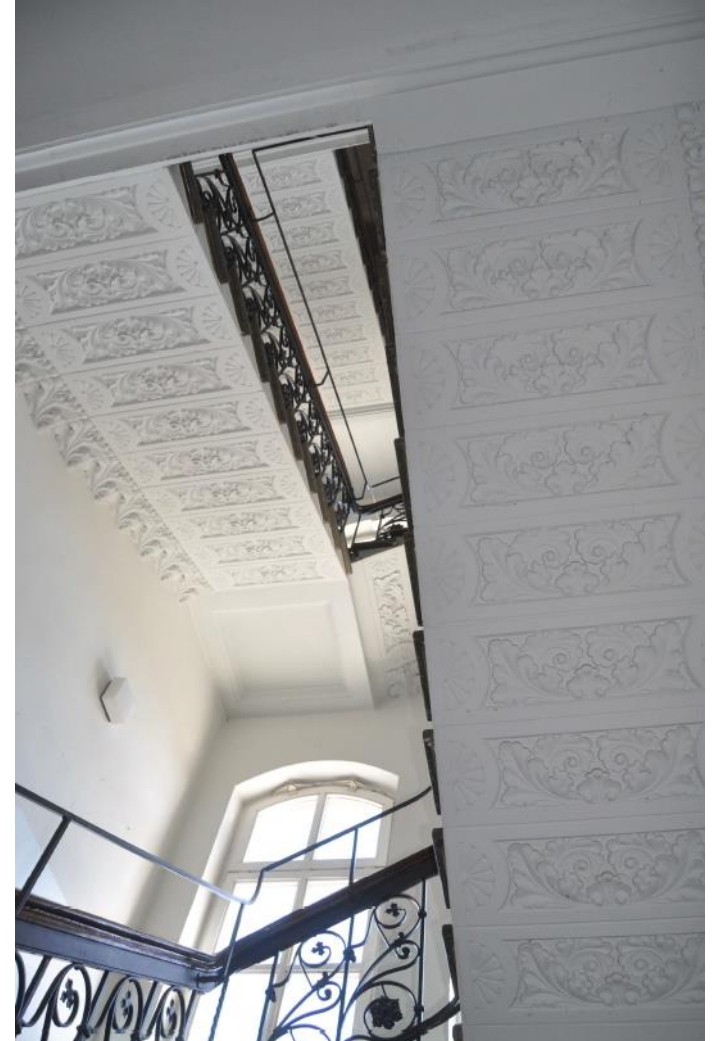
- Sachstand / Verfahrensschritte in 2025:
 - Juli 2025 Antrag auf Einsatz von StBauFM
 - August 2025 Bescheid zur Bauvoranfrage erteilt
 - September 2025 Unterlagen zur baufachlichen Prüfung eingereicht
 - Baufachliche Prüfung in Bearbeitung
- Nächste Handlungsschritte:



ERNST-BARLACH-SCHULE

Beauftragungs- und Kostenstand (in brutto)

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: 12,32 Mio. Euro
 - Bereits geleistete Zahlungen: 0,51 Mio. Euro
- Zustimmung zum Einsatz von StBauFM wird nach StBauFR SH 2015 erfolgen.
- Verwaltungseinrichtungen sind förderfähig.
- Bei Mehrkosten kann ein Mehrkostenantrag gestellt werden.



Quelle: Erdmann und Ahrend Restaurierungen

StBauFR 2015	StBauFR 2026	ohne StBauFM
- Finanzierung Kosten gem. Antrag ohne Kostendeckelung	- Höchstfördersumme 6 Mio Euro	- Finanzierung städt. Mittel
- Förderfähigkeit von Verwaltungseinheiten	- Verwaltungseinheiten nicht förderfähig	
- Mehrkostenantragstellung möglich	- Mehrkosten 20% Deckelung	
Kosten:	Kosten:	Kosten:
12,32 Mio €	12,32 Mio €	12,32 Mio €
städtische Eigenanteile:	städtische Eigenanteile:	städtische Eigenanteile:
	6,32 Mio €	
	<u>2,00 Mio €</u> (1/3 StBauFM)	10,652 Mio € ohne Neubau
<u>4,106 Mio € (1/3 StBauFM)</u>	<u>8,32 Mio €</u>	<u>12,32 Mio €</u>

GESAMTMAßNAHME

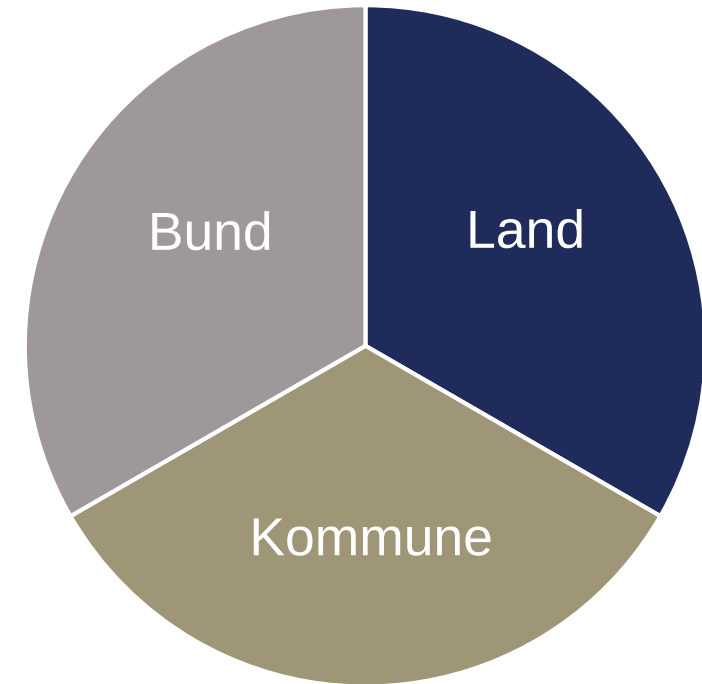
Sachstandsbericht, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Maßnahmenplan

Finanzierung

- Förderantragsstellung jährlich zum 28.02., zukünftig zum 01.10. möglich
- Gesamtmaßnahmenfinanzierung erfolgt überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln
- nicht förderfähige Kostenanteile sind von der Stadt zu tragen
- Verwaltung der Finanzmittel auf Treuhandsonderkonto
- Grundsatz der Nachrangigkeit

Sachstandsbericht, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Maßnahmenplan

- jährliche Berichterstattung an die Fördermittelgeberin der Städtebauförderung (MIKWS SH)
- Unterlagen sind Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln, den voraussichtlichen weiteren Fördermittelbedarf und für weitere Förderanträge



ÜBERSICHT ÜBER DIE BEWILLIGTEN STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMITTEL

		2011-2025	2026	2027	2028	2029	2030 ff.	Gesamt
Programmjahr 2011-2016, 2020-2021	Bundesmittel	4.723.000 €						4.723.000 €
	Landesmittel	4.723.000 €						4.723.000 €
	Mittel Stadt	4.723.000 €						4.723.000 €
	Summe	14.169.000 €						14.169.000 €
Programmjahr 2022	Bundesmittel	250.000 €	250.000 €					500.000 €
	Landesmittel	250.000 €	250.000 €					500.000 €
	Mittel Stadt	250.000 €	250.000 €					500.000 €
	Summe	750.000 €	750.000 €					1.500.000 €
Programmjahr 2023	Bundesmittel	0 €	425.000 €	425.000 €				850.000 €
	Landesmittel	0 €	425.000 €	425.000 €				850.000 €
	Mittel Stadt	0 €	425.000 €	425.000 €				850.000 €
	Summe	0 €	1.275.000 €	1.275.000 €				2.550.000 €
Programmjahr 2025	Bundesmittel	211.500 €						211.500 €
Umschichtungsmittel	Landesmittel	211.000 €						211.000 €
	Mittel Stadt	211.500 €						211.500 €
	Summe	634.000 €						634.000 €
Programmjahr 2026	Bundesmittel							
Antrag 9 Mio. €			0 €	1.500.000 €	1.500.000 €	0 €	0 €	3.000.000 €
	Landesmittel		0 €	1.500.000 €	1.500.000 €	0 €	0 €	3.000.000 €
	Mittel Stadt		0 €	1.500.000 €	1.500.000 €	0 €	0 €	3.000.000 €
	Summe		0 €	4.500.000 €	4.500.000 €	0 €	0 €	9.000.000 €
Programmjahr 2027	Summe 3/3			???	???	???	???	???
Gesamt		15.553.000 €	2.025.000 €	1.275.000 €	0 €	0 €	0 €	18.853.000 €

Aktueller Stand Finanzmittel

• Bereits eingenommene Städtebauförderungsmittel	
• Bund / Land / Stadt (je 1/3)	15.553 T-Euro
• Zweckentfremdungszinsen (Bund / Land / Stadt)	27 T-Euro
• Sonstige Einnahmen	1.005 T-Euro
	16.585 T-Euro
• Bisher erfolgte Ausgaben	
	8.760 T-Euro
Treuhandkontostand 31.12.2025	
	7.825 T-Euro

ÜBERSICHT ÜBER BEREITSTEHENDE UND BEWILLIGTE STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMITTEL

Kontostand 01.01.2026	7.825 T-Euro
• in 2026 abruffähige StBauFM (3/3) • in 2027 abruffähige StBauFM (3/3)	2.025 T-Euro 1.275 T-Euro
Finanzmittel gesamt (Kontostand + bewilligte und noch nicht abgerufene StBauFM)	11.125 T-Euro

FINANZIERUNG DER EINZELMAßNAHMEN

Kosten der einzelnen Baumaßnahmen (noch anstehend)	Voraussichtliche Kosten				Gesamt
	2026	2027	2028	2029ff.	
Erwerb von Grundstücken					
Grundstück Schwimmhalle "Aqua Siwa"			36.000 €		36.000 €
Freilegung von Grundstücken					
Abbruch Schwimmhalle Aqua Siwa				340.000 €	340.000 €
Abbruch Anbauten Ernst-Barlach-Schule				388.000 €	388.000 €
Rückbau Wohnmobilstellplätze, Fischerstraße 39		20.000 €			20.000 €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen					
Öffentliche Parkplatzanlage Fischerstraße			50.000 €	867.000 €	917.000 €
Brücke des Kleinbahndamms	847.000 €	100.000 €			947.000 €
Rundweg Kleiner Küchensee		56.000 €		917.000 €	973.000 €
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde					
Seebadeanstalt Schlosswiese (wirtschaftlicher Teil)	70.000 €				70.000 €
Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
Seebadeanstalt Schlosswiese (GBF + Außenanlagen)	530.000 €				530.000 €
Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa	1.758.118 €	3.500.000 €	6.600.000 €	13.488.000 €	25.346.118 €
Ernst-Barlach-Schule			200.000 €	11.605.000 €	11.805.000 €
Gesamt	3.205.118 €	3.676.000 €	6.886.000 €	27.605.000 €	41.372.118 €

ÜBERSICHT ÜBER BEREITSTEHENDE UND BENÖTIGTE STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMITTEL

Gesamtkosten Einzelmaßnahmen	41.372 T-Euro
Verfügbare Finanzmittel	11.125 T-Euro
Noch benötigte Finanzmittel	30.247 T-Euro

Kosten incl. 2.418 T-Euro nicht förderfähige Kosten für den Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa

- **2026: StBau-Förderungsantrag in Höhe von 9.000 T-Euro**
- Zur Finanzierung der Maßnahmen sind weitere Förderungsanträge zu stellen
- Nächste Antragstellung zum 01.10.2026 für das Programmjahr 2027 (gem.StBauFR 2026)
- Vor Auftragsvergabe ist die Finanzierung sicherzustellen
- Erhöhter Fördermittelbedarf insbesondere zur finanziellen Absicherung der Kosten für den Neubau der Schwimmhalle
- Ggf. ist eine Vorfinanzierung StBauFM zur Finanzierung der Neubaumaßnahme Aqua Siwa erforderlich
- Zur Co-Finanzierung der Maßnahme „Aqua Siwa“ wurde ein Antrag im Landesprogramm „Neubau und Erweiterung von Schwimmsportstätten“ gestellt.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Ansprechpartnerin
Sigrid Nieswandt

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

E-Mail
sigrid.nieswandt@big-bau.de

www.big-bau.de