Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028
Datum: 02.11.2026
SR/BeVoSr/301/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**10.11.2026**	**Ö**

Verfasser/in: Koop, Kim

FB/Aktenzeichen: 61

Neubau einer Kindertagesstätte Seedorfer Straße - Entwurf

Zielsetzung: **Neubau einer Kindertagesstätte an der Seedorfer Straße im Wohngebiet „Langer Rehm“**

Beschlussvorschlag:

1. ***Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung für den Neubau der Kindertagesstätte Seedorfer Straße unter Berücksichtigung der erläuterten Freiflächenkonzeption und der aktualisierten Kostenberechnung zu.***
2. ***Die Verwaltung wird beauftragt, für die Nutzung der zusätzlichen Grünfläche auf dem angrenzenden Kirchengrundstück eine entsprechende Vereinbarung vorzubereiten und die Genehmigungsplanung auf Grundlage des abgestimmten Entwurfs voranzutreiben.***

_____ Bürgermeister

_____ Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:
Graf, Eckhard, Bürgermeister am 02.11.2026
Graf, Eckhard, Bürgermeister am 30.10.2026
Wolf, Michael am 29.10.2026

Sachverhalt:
Der Entwurf für die zweigeschossige Kindertagesstätte Seedorfer Straße mit sechs Betreuungsgruppen (zwei Krippengruppen und vier Elementargruppen) wurde am 14.09.2026 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Der Entwurf wurde ohne inhaltlich tiefergehende Beratungen zunächst mehrheitlich abgelehnt und soll nun im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 10.11.2026 erneut beraten werden.

In der anschließenden Projektbearbeitung haben alle beauftragten Planungsbüros weitestgehend die Leistungsphase 3 (HOAI) abgeschlossen. Außerdem wurden

insbesondere die Außenspielflächen überarbeitet, sowie die Bedarfsermittlung umfassend ausgearbeitet.

Geplant ist der Neubau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit Flachdach auf dem Grundstück an der Seedorfer Straße/ Langer Rehm. Das Gebäude nimmt insgesamt sechs Betreuungsgruppen auf: Zwei Krippengruppen (U3) im Erdgeschoss und vier Elementargruppen (Ü3) im Obergeschoss, ergänzt um Verwaltungs-, Personal-, Wirtschafts- und Sanitärräume sowie zwei Therapie-/ Förderräume und einen Snoezelraum für die inklusive Betreuung. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über zwei notwendige Treppen und einen Personenaufzug. Die Zufahrt und Anlieferung erfolgt von der Straße Langer Rehm im Südwesten des Grundstücks; der Haupteingang befindet sich an der Südfassade mit überdachtem Eingangsbereich (Windfang/ Vordach). Die PKW-Stellplätze sind im westlichen Bereich des Grundstücks, unmittelbar an der Zufahrt angesiedelt. Hier findet auch die Anlieferung der Ausgabeküche über einen separaten Anlieferungsbereich im Erdgeschoss statt. Der zweite Rettungsweg des Obergeschosses wird über den außenliegenden Laubengang an der Nordseite mit Anbindung an eine notwendige Treppe sichergestellt.

Zum detaillierten Raumprogramm siehe auch die Vorlage SR/BeVoSr/284/2026 „Neubau einer Kindertagesstätte an der Seedorfer Straße – Entwurf“ zur 28. Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 14.09.2026.

Die Bedarfsplanung sowie die Entwurfsplanung werden in der Sitzung seitens der (Fach-)Verwaltungen, des Architekten, der Fachplaner sowie der Projektsteuerung am 10.11.2026 umfassend vorgestellt.

Bedarfe:

Die aktuelle Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Ratzeburg bestätigt die Notwendigkeit des geplanten Neubaus an der Seedorfer Straße. Dabei steht nicht die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze im Vordergrund, sondern die langfristige Sicherung und bedarfsgerechte Unterbringung bestehender Betreuungsangebote. Für das Kita-Jahr 2028/2029 ist eine Belegung mit insgesamt 95 Kindern vorgesehen. Diese verteilen sich auf zwei Krippengruppen mit insgesamt 20 U3-Plätzen, drei Elementargruppen mit 60 Ü3-Plätzen sowie eine Integrationsgruppe mit 15 Plätzen. Die geplante zweigeschossige Kindertagesstätte mit insgesamt sechs Gruppen berücksichtigt damit sowohl die erforderlichen Betreuungskapazitäten als auch die räumlichen Anforderungen einer inklusiven Betreuung.

Nach der aktuellen Bedarfsprognose stehen im Kita-Jahr 2028/2029 stadtweit voraussichtlich 405 Kindern im Elementaralter insgesamt 407 Betreuungsplätze gegenüber. Dies entspricht einem Versorgungsgrad von rund 101 %. Im Krippenbereich wird bei 252 Kindern und 160 Plätzen ein Versorgungsgrad von rund 64 % erreicht. Damit werden die angestrebten Versorgungsquoten von 100 % im Elementarbereich und 60 % im Krippenbereich erfüllt. Auch für das darauffolgende Kita-Jahr 2029/2030 wird bei Umsetzung der vorgesehenen Planung eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung prognostiziert.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurde zudem eine reduzierte, eingeschossige Neubauvariante mit maximal 60 Betreuungsplätzen betrachtet (ohne weitere

Erörterung der baufachlichen Gesichtspunkte). Diese würde wohl zwar geringere Baukosten verursachen, hätte jedoch zur Folge, dass die Zahl der stadtweit verfügbaren Elementarplätze ab dem Kita-Jahr 2028/2029 auf 377 sinken würde. Bei einem prognostizierten Bedarf von 405 Kindern entspräche dies einem Versorgungsgrad von lediglich rund 93 %. Die angestrebte vollständige Versorgung im Elementarbereich könnte somit nicht mehr gewährleistet werden.

(Zusätzlich ist zu berichten, dass aktuell 132 Ratzeburger Kinder auswärtig untergebracht sind. Alleine auf die Kindertagesstätten in Bäk, Ziethen und Buchholz entfallen 105 Kinder. Sollte das Amt Lauenburgische Seen an der Gruppenstruktur etwas ändern oder zukünftig Gruppen schließen, so müsste die Stadt Ratzeburg in diesem Umfang mehr Kita-Plätze vorhalten. Im Gegensatz hierzu sind derzeit 35 Kinder aus dem Amtsbezirk Lauenburgische Seen in Ratzeburger Kitas untergebracht.)

Darüber hinaus bildet der Neubau die Voraussetzung für die anschließende Sanierung des bestehenden Kita-Gebäudes am Hasselholt. Das aus den 1970er-Jahren stammende Gebäude entspricht insbesondere hinsichtlich der räumlichen Anforderungen an eine zeitgemäße und inklusive Betreuung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Eine umfassende Sanierung während des laufenden Kita-Betriebs ist nicht möglich. Nach Fertigstellung des Neubaus und anschließender Sanierung ist vorgesehen, die derzeit in provisorischen Räumlichkeiten untergebrachten Einrichtungen Montessori-Inselhaus und Kita Mauseloch am Standort Hasselholt unterzubringen. Der Neubau an der Seedorfer Straße ist damit zugleich ein wesentlicher Bestandteil der langfristigen Neuordnung und Sicherung der Kindertagesbetreuung in Ratzeburg.

Außenspielflächen und Erweiterungsmöglichkeit:
„Die bisher vorgesehene Außenspielfläche auf dem Kita-Gelände umfasst rund 846 m². Bei einer maximal möglichen Belegung mit 100 Kindern entspricht dies einer Fläche von rund 8,46 m² je Kind.

Am 08.10.2026 wurde gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt und der Kirchengemeinde St. Petri eine mögliche Erweiterung um Friedhofs-/ Kirchengrundstücksflächen erörtert. Einvernehmlich bevorzugt wurde die freie Grünfläche am westlichen Rand des Kirchengrundstücks, östlich der Friedhofsvorfahrt/ nördlich des südlichen Eingangstores zum Friedhof. Diese kann als zusätzliche Bewegungsfläche unter Aufsicht genutzt werden. Vorgesehen wären insbesondere eine Einfriedung, die sichere Zuwegung über eine Treppenanlage und Pforten; auf aufwendige Spielgeräte soll verzichtet werden. Seitens des Landeskirchenamts wurde bereits signalisiert, dass eine Erweiterung außerhalb der denkmalgeschützten Fläche grundsätzlich befürwortet wird. Für die tatsächliche Nutzung sind eine schriftliche Absichtserklärung und eine Nutzungsvereinbarung unter anderem zu Haftung und Pflege vorgesehen. Die Herstellungskosten sollen dem Kita-Projekt zugeordnet werden. Bei dieser Fläche handelt es sich um ca. 435 m². Zusammen ergeben sich damit 1.281 m² beziehungsweise rund 12,81 m² je Kind.

Der angrenzende öffentliche Spielplatz ist über eine bestehende Pforte direkt vom Grundstück der Kindertagesstätte aus erreichbar und kann ergänzend genutzt

werden. Eine ausschließliche Zuordnung dieser Fläche zur Kita wird ihr damit nicht zugeschrieben.

Bezieht man die genannten Flächen nun rechnerisch ein, ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 2.018 m². Bei 100 Kindern entspricht dies rund 20,18 m² je Kind. Der Richtwert von 10 m² Außenspielfläche je Kind wird somit erfüllt.

Hinsichtlich der Größe der Außenanlagen wurde zudem die derzeitige Kita Hasselholt mit dem Neubauvorhaben Seedorfer Straße verglichen. Die Außenspielfläche auf dem Kita-Gelände Hasselholt umfasst ca. 1.551 m². Zum Vergleich umfasst die Kita Seedorfer Straße mit dem Außengelände 846 m², sowie 435 m² Bewegungsfläche, demnach eine Außenspielfläche von 1.281 m². Zusätzlich steht der direkt angrenzende Spielplatz mit einer Fläche von 737 m² ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die aktualisierte Kostenübersicht mit Stand vom 28.10.2026 ergibt Gesamtkosten von 6.982.735,79 € brutto (gerundet 6,98 Mio. €). In der vorherigen Ausschusssitzung waren 6.899.767,99 € brutto ausgewiesen. Die Differenz ergibt sich aus den gestiegenen Kosten der KG 200 aufgrund einer Kostenberechnung im Bereich der Grundstücksentwässerung. Die aktuell verfügbaren Haushaltsmittel wurden in der bisherigen Vorlage mit 5,7 Mio. € angegeben; der rechnerische Mehrbedarf gegenüber diesem Ansatz beträgt somit rund 1,28 Mio. €.

Insgesamt sind zum Haushalt 2027 bisher Mittel in Höhe von 6.900.000 Euro angemeldet. Aufgrund der Kostenberechnung der Entwässerungsplanung sind gerundet 100.000 Euro für 2028 nachzumelden.

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten brutto
KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen	247.023,00 €
KG 300 – Bauwerk	3.375.214,40 €
KG 400 – Technische Anlagen	1.632.302,40 €
KG 500 – Außenanlagen	527.170,00 €
KG 600 – Ausstattung	161.617,37 €
KG 700 – Baunebenkosten	1.039.408,62 €
Gesamt	**6.982.735,79 €**

Die Bezeichnung „Kostensteigerung“ ist differenziert zu betrachten: Zu Beginn der Haushalts- und Projektplanung stehen typischerweise vorläufige Flächen- und Kostenkennwerte zur Verfügung. In Leistungsphase 2 werden diese durch eine projektbezogene Kostenschätzung und in Leistungsphase 3 durch eine detailliertere Kostenberechnung nach DIN 276 ersetzt. Abweichungen vom ursprünglichen Haushaltsansatz sind daher nicht zwangsläufig ausschließlich auf gestiegene Marktpreise zurückzuführen, sondern können auch aus der zunehmenden Planungstiefe, konkretisierten Anforderungen und fortgeschriebenen Baunebenkosten entstehen. Die tatsächlichen Abweichungsursachen sind anhand eines positionsbezogenen Kostenvergleichs nachzuweisen.

Kennwerte und Vergleich (KG 300 + 400)
Für die Kostengruppen 300 und 400 ergeben sich zusammen 5.007.516,80 € brutto. Dies entspricht bei 100 geplanten Plätzen 50.075,17 € je Kind bzw. Betreuungsplatz. Die Gesamtkosten aller Kostengruppen entsprechen 69.827,35 € je Platz.

Als vorläufige Flächenbasis lassen sich aus der vorliegenden Rauminhaltsberechnung 888,50 m² für das Erdgeschoss und 834,09 m² für das Obergeschoss, zusammen 1.722,59 m², ablesen.

Bezogen darauf ergeben sich für KG 300 + 400 rund 2.907 €/m² BGF. Die vorliegende Nutzflächenaufstellung nennt als Gesamtsumme 1.541,63 m². Rechnerisch ergeben sich 3.248 €/m² bei dieser Bezugsgröße.

Als vom Projekt vorgegebene Orientierungswerte für Kita-Neubauten 2026, nicht unterkellert, mittlerer Standard, werden rund 3.020 €/m² BGF sowie 4.540 €/m² Nutzfläche angesetzt. Der rechnerische Projektwert liegt auf Basis der genannten, noch zu bestätigenden Flächen unter beiden Vergleichswerten.

Gegen die o.a. Bau- und Planungskosten stehen folgende **Einnahmen**:

Neubauzuschlag:
Gemäß § 39 Absatz 3 in Verbindung mit der Anlage 2 des Kindertagesförderungsgesetz (KiTaG), wird der sogenannte Neubauzuschlag für die Stammgruppen (wie oben genannt) ab dem Folgejahr der Inbetriebnahme der neugebauten Kita zusätzlich zur SQKM-Förderung gezahlt- und zwar für die Dauer von 25 Jahren.

Berechnung des zu erwartenden Neubauzuschlages:
Da bisher keine Bundes- oder Landesförderungen für die Stammgruppen in Abzug gebracht werden müssten, würde mit Fertigstellung des Neubaus im Jahre 2028 im Folgejahr, also ab dem 01.01.2029 ein Neubauzuschlag für jede Stammgruppe in Höhe von aktuell monatlich 1.699 € anfallen.

Da es sich um 6 Stammgruppen handelt, wäre somit eine monatliche Fördersumme des Neubauzuschlags in Höhe von 10.194 € gegeben. Der Neubauzuschlag fällt über 25 Jahre an. Somit ergäbe sich in Gänze eine Fördersumme in Höhe von 3.058.200 € (3,058 Mio. €).

LuKIFG-Mittel (Gesetz zur Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen der Länder und Kommunen):
Zudem wird von Seiten der Verwaltung der (zumindest teilweise) Einsatz des der Stadt Ratzeburg zugewiesenen Infrastrukturvermögens von insgesamt 6.617.500 € dringend empfohlen. Hier liegen inzwischen entsprechende Förderrichtlinien des Landes zur Umsetzung vor, die konkrete Vorgaben für die Beantragung und Umsetzung der Fördermittel beinhalten. Es empfiehlt sich die Aufteilung der Mittel auf nur wenige große Projekte, da der Verwaltungsaufwand nicht ganz unerheblich sein dürfte (u.a. eine verpflichtende Wirtschaftlichkeitsprüfung und monatliche Berichte für jedes geförderte Projekt)

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan Kita Seedorfer Straße
- Visualisierungen Kita Seedorfer Straße
- Freiraumplanung Kita Seedorfer Straße
- Grundriss EG Kita Seedorfer Straße
- Grundriss OG Kita Seedorfer Straße