

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 15.08.2019

SR/BeVoSr/200/2019

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2019	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6

Neubau eines Schlichthauses

Zielsetzung: Teil-Verkauf des Grundstücks Seedorfer Straße 25-33 („Langer Jammer“) bei gleichzeitiger Errichtung eines entsprechenden Ersatzgebäudes mit schlichten Wohnungen zur Unterbringung obdachloser Menschen durch die Stadt Ratzeburg

Beschlussvorschlag: *Dem vorgestellten Vorentwurf, Variante 1, für den Ersatzbau eines Schlichthauses auf dem südlichen Teil des Grundstückes Seedorfer Straße 25-33 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorhaben mit Hochdruck voranzutreiben und einen entsprechenden Planungsauftrag an die Architekten Kienast und Kienast zu erteilen. Das Gebäude soll so schnell wie möglich errichtet und fertiggestellt werden. Dazu sollen die Bau- und Planungsmittel in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 verpflichtend bereitgestellt werden.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Wolf, Michael am 14.08.2019

Koeh, Gunnar, Bürgermeister am 15.08.2019

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat sich in ihrer Sitzung am 27.05.2019 entgegen der langjährig und im Gesamtkontext der Bebauung des Gebietes südlich des Friedhofs an der Seedorfer Straße verfolgten Absicht, einen Ersatzbau für die abgängigen Schlichtwohnungen an der Seedorfer Straße („Langer Jammer“) durch die Erschließungsträgerin errichten zu lassen und dann langfristig anzumieten, dazu

entschieden, dass die Stadt Ratzeburg auf dem südlichen Teil des Grundstücks Seedorfer Straße 25-33 selbst einen entsprechenden Ersatzbau errichtet. Der Beschluss vom 27.05.2019 lautet wie folgt:

„1. Das stadteigene Grundstück „Langer Jammer“ wird zwischen den Baufenstern 9 und 10 mittig in Ost-West-Richtung geteilt, mit einem Grenzabstand von ca. 4,50 m von den Baugrenzen gerechnet.

2. Der nördliche Grundstücksteil mit dem Baufenster 9 wird an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kaufvertrag auszuhandeln und der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Der südliche Grundstücksteil mit dem Baufenster 10 soll mit einem Wohngebäude mit ca. 10-12 Wohnungen bebaut werden. Die Verwaltung wurde bauauftragt, hierzu entsprechende Planungen vorzunehmen, bzw. einzuleiten.

4. Dem Erwerb des noch zu vermessenden Teilstückes am östlichen und südlichen Rand des Erschließungsgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 – gemäß dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan – von der Gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG zu einem Kaufpreis von max. 130.000 wird zugestimmt.“

In Verfolg dieses Beschlusses wurden nun die Architekten Kienast und Kienast, die bereits seit langem mit dem Gebiet vorbefasst sind, mit einem ersten Vorentwurf beauftragt. Dabei ging es zunächst darum, die Möglichkeiten einer Bebauung des südlichen, ursprünglich nicht für diesen Zweck vorgesehenen Baufeldes Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 81 mit einem Schlichthaus mit den vorgegebenen 10-12 Wohnungen aufzuzeigen und auf Basis erster Vorentwürfe die entsprechenden Kosten zu ermitteln. Dabei wurden zwei Varianten betrachtet (siehe auch Anlagen).

Die Variante 1 zeigt ein dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes weitgehend entsprechenden Vorentwurf. Der zweigeschossige Neubau befindet sich am südlichen Rand des Baufeldes und nutzt dieses in ganzer Länge, bleibt jedoch deutlich (3 m) von der nördlichen Baugrenze zurück. Dies wird erreicht durch die Anordnung der Wohneinheiten allein nach Süden mit der im Norden liegenden inneren Erschließung des Gebäudes durch einen Gang. Verbunden durch ein im Norden liegendes Treppenhaus wiederholt sich dies im Obergeschoss. Das Gebäude orientiert sich somit ausschließlich nach Süden und für den Eingang nach Westen. Zu den Nachbargrundstücken im Osten und im Norden schirmt sich der Bau somit ab. Das Gebäude enthält 12 Wohnungen, zwei davon als Zweizimmer-Wohnung mit knapp 45 m² und 10 Einzimmer-Wohnungen mit jeweils knapp 25 m². Die erdgeschossige 45-m²-Wohnung ist barrierefrei. Zum Bau des Hauses müsste ein Teilabbruch des „Langen Jammer“ erfolgen, was technisch möglich ist. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom und die Entsorgung des Abwassers des verbliebenen und weiter bewohnten Nordteils des Gebäudes können durch provisorische Leitungen erfolgen.

Die Variante 2 betrachtet das Vorhaben unter zunächst gleichzeitigem Weiterbestehen des gesamten „Langen Jammer“. Hierbei könnte ein Schlichthaus östlich neben dem Bestandgebäude errichtet werden, um nach dem Umzug der

Bewohner den Abbruch des alten Gebäudes vornehmen zu können, allerdings unter Maßnahmen zur Abfangung des Neubaus. Auch hier würden über zwei Geschosse 12 Wohnungen mit geringfügig größeren Wohnflächen als in Variante 1 entstehen. Die Ausrichtung des Gebäudes würde nach Süden und nach Norden gehen, also auch in Richtung der zukünftigen, neuen Wohnbebauung.

Aus städtebaulicher und baulicher Sicht wird seitens des Fachbereichs und des Architekten eindeutig für die Realisierung der Variante 1 plädiert. Neben den o.g. Vorteilen hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung und der Ausrichtung des Gebäudes sprechen auch monetäre Gesichtspunkte für diese. Die benötigte Grundstücksfläche ist bei dieser Variante kleiner als bei Variante 2, da die Grundstücksteilung um ca. 4,50 m weiter südlich verlaufen könnte, was bedeutet, dass etwa 170 m² mehr veräußert werden könnten. Damit wäre zudem sichergestellt, dass die dort benötigten Stellplatzflächen in vollem Umfang dem nördlichen Grundstück zukämen. Auch hinsichtlich des Gebäudeabbruchs wäre die Variante 1 von Vorteil, weil so jeder Grundstücksteil seine eigenen Abbruchkosten tragen könnte, was die in Nr. 2 des o.a. Beschlusses der Stadtvertretung zu führenden Verhandlungen mit der Raiffeisenbank vereinfachen würde. Die Nachteile der Variante 2 verhalten sich entsprechend.

Um keine zeitlichen Verzögerungen im Hinblick auf das Gesamtgebiet zu verursachen, muss der Bau des Schlichthauses in 2020 erfolgen, damit Ende des Jahres der Umzug der Bewohner erfolgen kann. Neue Verhandlungen hinsichtlich der Veräußerung des Restgrundstücks wurden noch nicht aufgenommen, da zunächst eine eindeutige Beschlusslage benötigt wird. Sobald die Finanzierung mit dem Nachtragshaushalt gesichert ist, kann es hier weitergehen. Weiterer Sachverhalt: siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Bereinigt um die Abbruchkosten und die Mehrkosten, die durch die provisorischen Anbindungen oder die Abfangung entstehen, sind die Kostenschätzungen für beide Varianten in etwa vergleichbar und in etwa gleichauf (Variante 1: € 841.000, bereinigt € 802.200; Variante 2: € 876.000, bereinigt € 793.800). Vorsorglich wurden seitens der Verwaltung der Variante 1 entsprechende Anmeldungen zum Nachtragshaushalt 2019 gemacht, die für 2019 für Planung und Vergabeverfahren € 130.000 und für den Bau in 2020 € 715.000 verpflichtend vorsehen.

Anlagenverzeichnis:

- Zeichnungen und Kostenschätzungen für zwei Varianten