

Städtebauliche Konzeption und Nutzungskonzept Ernst- Barlach- Schule Ratzeburg

Auszug Bauausschuss der Stadt Ratzeburg am 13.9.2021



Auftraggeber: **BIG Städtebau GmbH**
Treuhandischer Sanierungsträger der Stadt Ratzeburg
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Planung: **STADT + HAUS**
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH & CO. KG
Scheuerstraße 17
23966 Wismar

Stand August 2021

STADT + HAUS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH & CO. KG

Inhalt

1.	Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	2
1.1.	Städtebauliche Gesamtmaßnahme der Ratzeburg.....	2
1.2.	Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept „Südlicher Inselrand“	2
1.3.	Aufgabenstellung Kultur- und Bildungszentrum.....	2
2.	Bestand	3
2.1.	Städtebauliche Situation- Nutzungssituation	3
	Luftbild Bearbeitungsgebiet mit Flurgrenzen , ohne Maßstab	3
2.2.	Städtebauliche Situation.....	3
2.3.	Derzeitige Nutzungssituation	4
2.3.1.	Pestalozzi Förderschule.....	4
2.3.2.	Volkshochschule Ratzeburg	4
2.3.3.	Zwischennutzungen	4
2.3.3.1.	Kindertagesstätte.....	4
2.3.3.2.	Freie Schule	4
2.4.	Die bestehenden Bebauungen und Freiräume	5
2.4.1.	Das Gebäude der Barlachschele.....	5
2.4.2.	Weitere Bebauung und Nutzung im Untersuchungsgebiet - angrenzende Nutzungen	6
2.4.2.1.	Neubau der Pestalozzischele als Förderschule	6
2.4.2.2.	Anbauten an die Barlachschele zur Schulstraße	6
2.4.2.3.	Bebauung „Hubertus Am See.“	7
2.4.2.4.	Grünraum Seeuferweg/ Promenade	7
2.4.2.5.	Grünraum Seminarweg/ Kurpark	7
2.4.2.6.	Bebauung Schulstraße	8
2.4.2.7.	Bebauung Demolierung	8
2.5.	Verkehrerschließung	9
2.5.1.	Bestand Fahrverkehr und ruhender Verkehr	9
2.6.	Bestandsplan Städtebau und Verkehr.....	10
3.	Nutzungskonzept Kultur- und Bildungszentrum.....	11
3.1.	Städtebauliche Entwicklungskonzeption.....	11
3.2.	Grundzüge der denkmalpflegerischen Zielstellung	11
3.3.	Entwicklungsempfehlungen zu den Freiflächen	12
3.4.	Entwicklungsempfehlungen zum Fahrverkehr und ruhenden Verkehr.....	12
3.5.	Plan der städtebaulichen Konzeption	13
3.6.	Nutzungen im Kultur- und Bildungszentrum.....	14
3.6.1.	Aufgabenstellung Kultur- und Bildungszentrum	14
3.6.2.	Anforderungen der potentiellen Nutzer	14
3.6.2.1.	Flächenbedarf / Raumprogramm	17
3.7.	Umsetzung - Varianten Städtebauliche Entwicklung und Nutzungen	19
3.7.1.	Variante 1.1.....	19
3.7.1.1.	Erläuterung Variante 1.1	19

3.7.1.2.	Bewertung PRO und KONTRA.....	20
3.7.2.	Variante 1.2.....	21
3.7.2.1.	Erläuterung Variante 1.2	21
3.7.2.2.	Städtebau und Raumbelegung, Grundrisse EG – 2. OG.....	22
3.7.2.3.	Flächennachweis zum Nutzungskonzept	23
3.7.2.4.	Bewertung PRO und KONTRA.....	24
3.7.3.	Variante 3.1.....	25
3.7.3.1.	Erläuterung Variante 3.1	25
3.7.3.2.	Bewertung PRO und KONTRA.....	27
3.7.4.	Auswertung der Varianten.....	28
3.7.4.1.	Bewertungsmatrix.....	28
3.7.4.2.	Fazit	29
4.	Städtebaulicher Entwurf der Vorzugsvariante 1. 2 - Entwurfsplan.....	30
5.	Anlagen	31
5.1.	Protokolle zur Abstimmung des Raumprogramms und denkmalpflegerischer Vorabstimmungen	31

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

1.1. Städtebauliche Gesamtmaßnahme der Ratzeburg

Am 17. März 2014 hat die Stadtvertretung Ratzeburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen. Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden.

Bis 2017 wurden die Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Berlin, erstellt.

1.2. Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept „Südlicher Inselrand“

Als zentrales Entwicklungsziel wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen die bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen formuliert.

Als ein räumlicher Handlungsschwerpunkt wurde der südliche Inselbereich in der Stadt Ratzeburg benannt und die **Umnutzung der alten Realschule** in den Handlungsempfehlungen als eine der ersten Projektideen formuliert.

1.3. Aufgabenstellung Kultur- und Bildungszentrum

Die ehemalige Ernst-Barlach-Schule ist seit dem Auszug der Realschule 2013 teilweise leerstehend und wird derzeit nur provisorisch genutzt. Die Stadt Ratzeburg hat sich in den Vorbereitenden Untersuchungen zu einem Umbau des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum bekannt.

In die Betrachtungen zu einer Umnutzung ist das städtebauliche Umfeld einzubeziehen.

Die konzeptionellen Planungen dienen neben der Entwicklung eines Raumprogramms und der Verortung dieses im Gebäude der Ermittlung eines Anbaubedarfes und die städtebauliche Entwicklung des Grundstückes im südlichen Inselrand der Ratzeburger Altstadt.

Folgende Nutzer sind für das Bildungs- und Kulturzentrum zu betrachten:

- Stadt Ratzeburg, Stadtarchiv
- Volkshochschule Ratzeburg
- Stadt Ratzeburg, Tourismus und Stadtmarketing
- Stadt Ratzeburg, Stadtverwaltung Fachbereich 4
- Pestalozzi Förderschule mit bestehenden Nutzungen
- Stadtbibliothek
- ein kultureller Mehrzweckraum

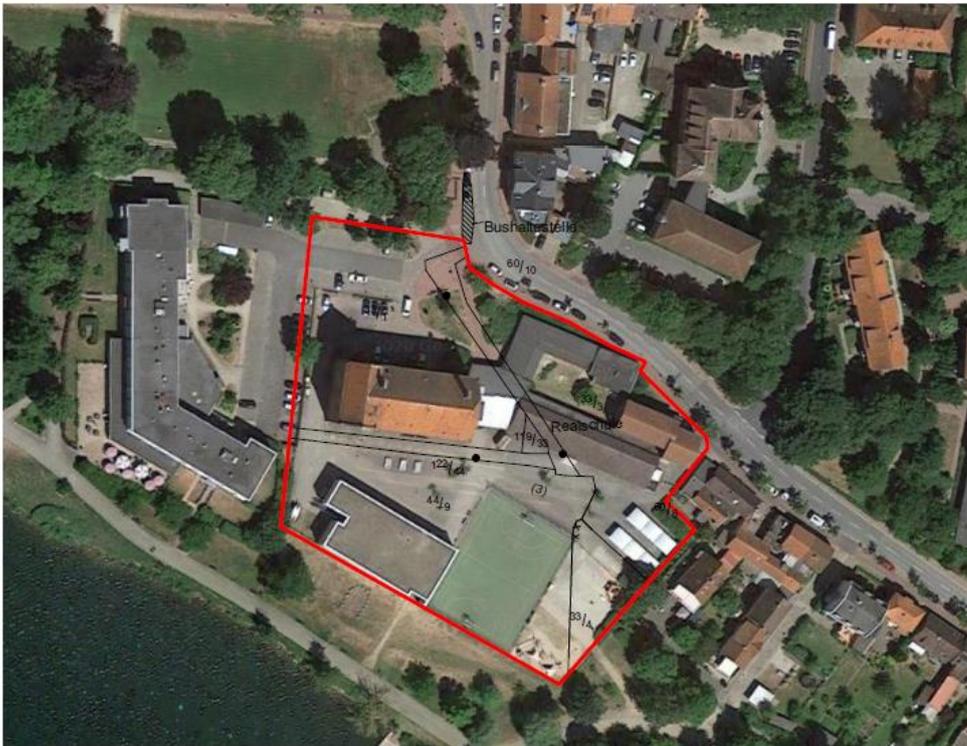
Mit den o.g. Nutzer ist ein Nutzungskonzept zu entwickeln, dass eine bestmögliche multifunktionale Nutzung des Gebäudes ermöglicht um großen Bevölkerungsgruppen mit dem Bildungs- und Kulturzentrum zu erreichen.

Nach Berücksichtigung aller städtebaulichen und funktionellen Faktoren ist eine passgenaue Zusammenstellung zu empfehlen. Die Förderungsmöglichkeiten der Städtebauförderung sind in der Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger zu beachten.

2. Bestand

2.1. Städtebauliche Situation- Nutzungssituation

Luftbild Bearbeitungsgebiet mit Flurgrenzen , ohne Maßstab



2.2. Städtebauliche Situation

Der imposante denkmalgeschützte Backsteinbau der Ernst-Barlach-Schule dominiert aufgrund seiner historischen Substanz und Höhe das Umfeld. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Gebäude.

Die stark sanierungsbedürftigen, ein- und zweigeschossigen Anbauten aus den 1960er bis 1980er Jahren sind städtebaulich für die Wirkung des Solitärs als störend zu bewerten. Auch in ihrer Stellung zur Schulstraße wird die Raumkante des Straßenraumes nur unzureichend und mit Störungen gebildet.

Die Freifläche des Schulhofes zwischen Ernst-Barlach-Schule und dem Pestalozzi Förderzentrum ist durch eine hohe Versiegelung gekennzeichnet. Einen öffentlichen Zugang zum Kurpark oder eine Durchwegung Richtung Innenstadt und Rathaus gibt es nur eingeschränkt.

Südlich des Altbaus und angrenzend an den Kurpark befindet sich ein moderner zweigeschossiger Funktionsbau, der 2006 errichtet wurde und heute als Förderzentrum genutzt wird. Dieser Bau grenzt den ehemaligen Schulhof zum Küchensee und zur Promenade ab. Der Bolzplatz mit hohen Ballfangnetzen verbreitert diese Zone der Abgrenzung weiter.

Östlich des Schwanenteiches setzt ein Bau der Nachkriegsmoderne, Hubertus am See, am Seminarweg den baulichen Auftakt für den Bereich. Das Gebäude greift in seiner Form die ehemalige Festungslinie auf. Damit rahmt es in zum Wasser gerichteter Lage den Bau der Ernst-Barlach-Schule ein.

In der städtebaulichen Bewertung kommt es jedoch stadtseitig zu einem ungeordneten Platz zwischen Schule und der Rückseite des Gebäudes ohne jede Aufenthaltsqualität. Die Parkplatznutzung ist funktionell nicht generell zu beanstanden, jedoch ist ein adäquater Vorplatz vor dem Schulgebäude derzeit nicht gegeben.

2.3. Derzeitige Nutzungssituation

2.3.1. Pestalozzi Förderschule

Für die Förderschule Pestalozzi besteht ein Nutzungsrecht in Teilen des Gebäudes der Ernst-Barlach- Schule. Die Nutzungen wurden im April 2021 mit der Schulleitung und der Stadt benannt.

- Nutzung des Werkraum
- Nutzung der Lehrküche
- Nutzung der Aula
- Lagerraum im Keller
- Nutzung Freianlagen

Der Unterricht findet halbtags von 8.00 Uhr bis maximal 13.15 Uhr in derzeit 5 jahrgangsübergreifenden Lerngruppen statt.

2.3.2. Volkshochschule Ratzeburg

Die Volkshochschule Ratzeburg ist eine Bildungseinrichtung der Stadt Ratzeburg. Ihr Aufgabenschwerpunkt liegt in der regelmäßigen Organisation von Kursen für die, vorwiegend, Erwachsenenbildung. Derzeit werden rund 100 Kurse pro Semester mit über 40 Dozentinnen und Dozenten angeboten.

Die derzeitigen Nutzungen wurden im März 2021 mit der Schulleitung der Geschäftsführung abgestimmt.

Die Volkshochschule unterhält im Gebäude der Ernst- Barlach- Schule das Büro der Geschäftsführung und nutzt Räumlichkeiten für Kurse. Eine klare Zuordnung der Räume erfolgt überwiegend nicht, der Volkshochschule fällt derzeit die Organisation der Raumbellegung zu. Die Volkshochschule nutzt ebenfalls die Aula für Veranstaltungen

2.3.3. Zwischennutzungen

2.3.3.1. Kindertagesstätte

Die ein- und zweigeschossigen Anbauten der 1960er bis 1980er Jahre werden in Teilen seit ca. 4 Jahren durch die Kindertagesstätte "Montessori Inselhaus" genutzt. Derzeit werden hier ca. 40 Kinder auf Basis der Montessori-Pädagogik betreut.

2.3.3.2. Freie Schule

Die Freie Schule Ratzeburg hat ab dem Schuljahr 2020/2021 Räume der Ernst- Barlach- Schule für den Start als Grundschule angemietet. Diese Nutzung ist als Zwischennutzung zu betrachten und wird nicht Teil des Bildungs- und Kulturzentrums werden.

2.4. Die bestehenden Bebauungen und Freiräume

2.4.1. Das Gebäude der Barlachs Schule

<https://www.ratzeburg.de/Stadt/Stadtarchiv/Digitales-Stadtged%C3%A4chtnis/index.php?La=1&object=tx,2559.81.1&kat=&kuo=2&sub=0>

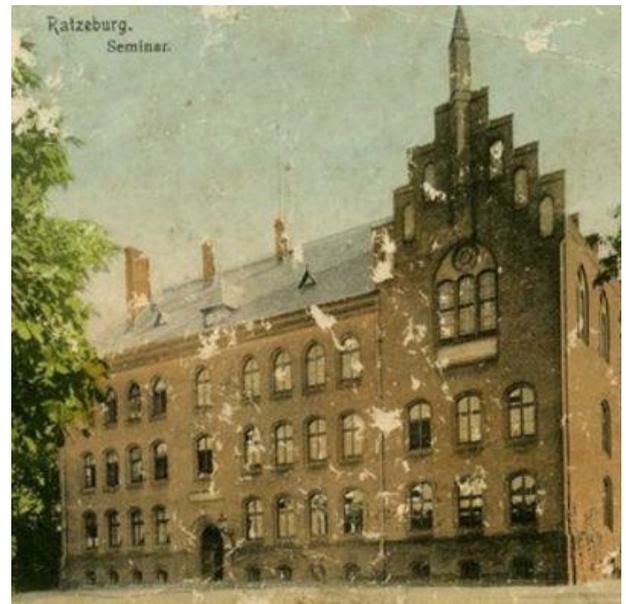
Die als Lehrerseminar erbaute Ernst-Barlach-Schule ist ein dreigeschossiges Backsteingebäude im neugotischen Stil. Das mit roten Hohlziegeln gedeckte Krüppelwalmdach wird westlich durch ein Querdach mit ebenfalls roten Hohlziegeln abgeschlossen. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein zweiachsiger, schiefergedeckter Ständerker mit neuem Eingang. Der ursprüngliche nordseitige, portalartige Haupteingang ist heute durch ein Fenster ersetzt. Die sich im zweiten Obergeschoss befindende Aula wird an der Nord- und der Westfassade durch zwei- und dreiachsige spitzbogige Maßwerkfenster betont. An der Südfassade befinden sich auf Höhe der Aula drei verputzte Blendbögen.

Das neue Seminargebäude wurde am 9. November 1896 eröffnet und bestand bis zum 20. März 1926.

Nachdem das Gebäude anschließend für kurze Zeit leer stand, wurde es von der Stadt für eigene Schulzwecke erworben, um das „gänzlich veraltete und unzweckmäßige Schulgebäude der Stadtschule am Bauhof“ zu ersetzen. Nach Abschluss der notwendigen Umbauten wurde das bisherige Seminargebäude Mitte Oktober 1927 als Stadtschule wieder eingeweiht. Mit dem enormen Anwachsen der Schülerzahlen nach dem Ende wurde eine Neuverteilung der in Ratzeburg vorhandenen Schulräume notwendig. Der damaligen Mittelschule, der späteren Ernst-Barlach-Realschule, wurde das ehemalige Seminargebäude zugewiesen. Bis zum Auszug der Gemeinschaftsschule in den Neubau an der Heinrich-Scheele-Straße hat das Gebäude als Schule gedient.



Ansicht um 1900 (Karte 1906)



Das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule verfügt insgesamt über knapp 2.000 m² Nutzfläche, die sich über drei Vollgeschosse sowie einem Kellergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Bereits mit Ende des Schulbetriebs 2013 wurden Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe des Gebäudes festgestellt. Dies betrifft vor allem Fassade, Türen und Fenster, Dach und Dämmung und die haustechnischen Anlagen. Ebenfalls ist das Gebäude bisher nicht barrierefrei zugänglich. Um das Haus künftig auch multifunktional zu nutzen, sind neben einer Grundinstandsetzung umfangreiche Um- und Ausbaurbeiten erforderlich.

2.4.2. Weitere Bebauung und Nutzung im Untersuchungsgebiet - angrenzende Nutzungen

2.4.2.1. Neubau der Pestalozzischule als Förderschule

Auf dem Grundstück der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, befindet sich auch die 2006 neu gebaute Pestalozzischule als Förderschule und Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen.

Zurzeit besuchen ca. 50 Schüler aus Ratzeburg und Umgebung von der 4. Bis 10. Klasse das Förderzentrum. Es ist in seiner Form das einzige Förderzentrum im Kreis Herzogtum Lauenburg. Träger ist der Ratzeburger Schulverband. Das Gebäude wurde als zweigeschossiger Funktionsbau als Ergänzung für den damaligen Realschulstandort errichtet. Der Schulbau verfügt über eine moderne Ausstattung, die den Anforderungen an ein Förderzentrum entsprechen. Der Außenbereich verfügt über einem Pausenhof, einen kleinen Kunstrasenplatz, einen Spielbereich mit Klettergerüst sowie überdachte Fahrradstellplätze. Nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule sind die Außenanlagen für die Größe und Schülerzahl des Förderzentrums jedoch deutlich überdimensioniert.



Ansicht von der Uferpromenade



Ansicht vom Schulhof

2.4.2.2. Anbauten an die Barlachscheule zur Schulstraße

An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige Anbauten von 1963 an:

Eingangsbereich /

Pausenhalle; ein an der Schulstraße liegender Nordflügel mit Hausmeisterwohnung und Klassenräumen;

Richtung Kurpark liegende Südflügel. In den 1980er Jahren erfolgte ein weiterer zweigeschossiger Anbau mit weiteren Klassenräumen an der Schulstraße. Nach Begutachtung ist der bauliche und energetische Zustand der Anbauten desolat, so dass diese Gebäudeteile als abgängig eingestuft sind.



Ansicht aus der Schulstraße



Höhe Wasserstraße

2.4.2.3. Bebauung „Hubertus Am See.“

Östlich des Schwanenteiches setzt ein Bau der Nachkriegsmoderne mit Restaurantnutzung im Erdgeschoss (Hubertus am See) am Seminarweg den baulichen Auftakt für den Bereich. Das Gebäude greift in seiner Form die ehemalige Festungslinie auf. Damit rahmt es in seiner zum Wasser gerichteter Lage den Bau der Ernst-Barlach-Schule ein.



Rückansicht des Gebäudes zur Stadt um zum Vorplatz der Barlachs Schule

2.4.2.4. Grünraum Seeuferweg/ Promenade

Das Grundstück der Ernst- Barlach- Schule gehört zum Naturraum „Östliches Hügelland“, Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Der südliche Inselrand wird im Landschaftsplan überwiegend als Parkanlage festgelegt. Die Abbildungen des Landschaftsplanes stellen für den Untersuchungsraum verschiedene Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen:

- Erhalt größerer Gartenflächen als ökologisch wertvolle Nischen mit Vernetzungsfunktion (besonderer Schutz)
- Ergänzung Begleitgrün an allen Verbindungswegen zum Uferpromenade entlang des Kuchenseeufers.



Fehlende Durchgängigkeit des Kultur- und Bildungszentrums zum Seeuferweg und fehlende Wegebeziehung Stadt – Promenade

2.4.2.5. Grünraum Seminarweg/ Kurpark

Der alte Kurpark liegt südlich der Bundesstraße im Übergang zum Schwanenteich und zur Uferpromenade und gegenüber vom Ratzeburger Rathaus. Die Wiese wird durch den alten Baumbestand in den Randbereichen gerahmt. Insbesondere die alte Lindenallee entlang der Bundesstraße ist ortsbildprägend.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße wird dieser Bereich eher als Transferbereich genutzt und verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität.



Die ehemalige Stadtbefestigung liegt zwischen Rathaus und der Barlachs Schule

2.4.2.6. Bebauung Schulstraße

Die Schulstraße hat durch das hohe Verkehrsaufkommen als Entlastungsstraße für die Innenstadt eine starke Barrierewirkung. Entlang der südlichen Seite der Schulstraße bilden überwiegend historische Handwerkerhäuser eine optisch durchgehende Raumkante. Die eingeschossigen Wohngebäude verfügen über langgestreckte private Gärten, deren südliche Grundstücksgrenzen die alte Uferkante markieren.



Raumkante eingeschossiger Gebäude in der Schulstraße



Die Schulanbauten verstellen den Blick auf die Barlachs Schule aus dem Straßenraum

2.4.2.7. Bebauung Demolierung

Der ehemalige Standort der Festung wird heute als Demolierung bezeichnet, woran der Straßennamen „Demolierung“ noch erinnert. Die Straße Demolierung ist einseitig bebaut und bildet die westlich bebaute Stadtkante der Innenstadt. Die Straße öffnet sich zum Grünraum der Demolierung und dem Kurpark. An diese Grünräume grenzen sowohl die Ernst- Barlach- Schule, als auch das heutige Rathaus, welches sich im ehemaligen Gebäude der Lauenburgische Gelehrtenschule befindet.



Die einseitige Bebauung der Demolierung bildet die westliche Grenze der Altstadtbebauung

2.5. Verkehrserschließung

2.5.1. Bestand Fahrverkehr und ruhender Verkehr

Der Standort der Ernst-Barlach-Schule liegt südlich der Sammelstraße der Altstadt, der Schulstraße. Die Schulstraße realisiert eine Umfahrung des Inselkerns. Auf Höhe der Ernst-Barlach-Schule ist als Lärminderungsmaßnahme das Tempolimit auf 30 km/h gesetzt. Nahe der Schule befindet sich im Untersuchungsgebiet eine Haltestelle des ÖPNV an der Demolierung.

Bedingt durch die Schließung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule wurden am südlichen Inselrand Schulbusverkehre aufgegeben.

Der ruhende Verkehr wurde quantitativ nicht erfasst. Die Beobachtung stimmt dem Verkehrskonzept aus dem Jahr 2006 mit einem durch das Angebot öffentlicher und privater Parkflächen als noch als ausreichend zu.

Mit der Intensivierung und Attraktivierung der Nutzungen am südlichen Inselrand mit dem Bildungs- und Kulturzentrum und den Verbindungen in den Grünraum erhöht sich voraussichtlich auch der Parkplatzbedarf, da die Nutzer nicht nur aus der direkten Nachbarschaft kommen werden.



Der Standort der Barlachschole grenzt an die südliche Umfahrung der Ratzburger Altstadt

3. Nutzungskonzept Kultur- und Bildungszentrum

3.1. Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Zunächst ist sich für den Erhalt des imposanten denkmalgeschützte Backsteinbau der Ernst-Barlach-Schule auszusprechen. Dieses ortsbildprägende Gebäude bestimmt durch Kubatur und Höhe das Umfeld.

Die baulich abgängigen bzw. stark sanierungsbedürftigen, ein- und zweigeschossigen Anbauten aus den 1960er bis 1980er Jahren sind städtebaulich für die Wirkung des Solitärs störend zu bewerten. Hier muss der Abbruch erfolgen. In den Planungen wurde dieser Abbruch in 2 zeitlichen Stufen dargestellt, zunächst müssen die für das Bildungs- und Kulturzentrum notwendigen Abbrüche erfolgen. Die Räumlichkeiten der Zwischennutzung der Kindertagesstätte "Montessori Inselhaus" können zeitlich nach hinten verlagert werden.

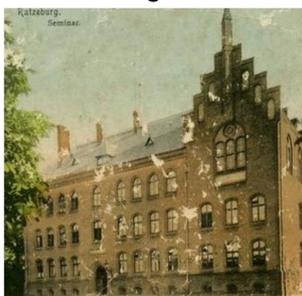
Konzeption in Stichpunkten

- Erhalt des Schulgebäudes der Ernst- Barlach- Schule
- Städtebauliche Freistellung des Schulgebäudes als Ziel
- Abbruch der Anbauten an das Schulgebäude
- Akzeptanz und Berücksichtigung der Neubebauung der Pestalozzi Förderschule zum See und des Bolzplatzes mit den ballfangzäunen der Förderschule
- Schaffung einer Sichtachse auf den Solitärbau aus der Schulstraße
- Schaffung einer öffentlichen oder halböffentlichen Zuwegung in Verlängerung der Wasserstraße zur Uferpromenade am See
- Schaffung eines durchgrünten Vorplatzes vor dem wiederherzustellenden Haupteingang in das Schulgebäude mit Abgrenzung zur Rückseite der Bebauung „Hubertus am See“
- Anbindung des neuen (alten) Haupteinganges der Schule über den Stadtplatz an eine Fußwegeverbindung durch die Demolierung Richtung Rathaus

3.2. Grundzüge der denkmalpflegerischen Zielstellung

Im April 2021 wurden mit Frau Grüter von der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises die Grundzüge einer denkmalpflegerischen Zielstellung wie folgt besprochen.

- Abriss der Anbauten der 1970- er Jahre zu einem Freistellen des Gebäudes der Barlachs Schule
- Untersuchungen zu einem städtebaulich vertretbaren neuen Anbau oder vorgestellten Ergänzungsbau für Tourismus und Stadtmarketing.
- Schaffen eines neuen Einganges an der Nordfassade für einen barrierefreien Zugang und ggf. ein Foyerbereich durch Rückbau nach der Historie, d.h. Eingang von der Stadtseite nach bauzeitlichen Befunden, vgl. Fotos mit Beleg und Bauspur des Einganges
- Die bauzeitliche Raumstrukturen dürfen nicht leichtfertig verändert werden, neue Trennwände zur Teilung der Klassenräume sind möglich, die Zahl der Türen zu den Fluren sollte jedoch nicht stark erhöht werden.
- Erhalt der Treppenhäuser und Flure ist zwingend, hier ist die bauzeitliche Farbgebung zu erkunden.
- Die Flure sind im Raumeindruck der Erbauungszeit von Einbauten, z.B. einem Aufzug oder WC- und Lagerräumen, freizuhalten.



In der 2. Hälfte des 20. Jh. wurde der bauzeitliche Hauptzugang zur Stadtseite verschlossen

3.3. Entwicklungsempfehlungen zu den Freiflächen

Die Freifläche des Schulhofes zwischen Ernst-Barlach-Schule und dem Pestalozzi Förderzentrum ist durch eine hohe Versiegelung gekennzeichnet. Durch den Auszug der Gemeinschaftsschule ist der Schulhof für die alleinige Nutzung durch die Förderschule als zu groß einzuschätzen. In der weiteren Freianlagenplanung sind ggf. notwendige Abgrenzungen zur Aufsicht mit der Schule abzustimmen. Generell ist jedoch eine Mehrfachnutzung der Freiräume für alle Nutzer des Bildungs- und Kulturzentrums anzustreben.

Die Nutzungen sind nach Gruppen und Alter zu unterscheiden und ggf. räumlich in Schwerpunkten zu gestalten.

Konzeption in Stichpunkten

- Entsiegelung im Bereich der Stellplätze und des Schulhofes
- Grünflächen und Großgrünbereiche zur Raumbildung und Zonierung
- Akzeptanz und Berücksichtigung des Bolzplatz mit hohen Ballfangnetzen der Pestalozzi Förderschule zum See
- Schaffung einer Sichtachse auf den Solitärbau aus der Schulstraße
- Schaffung einer öffentlichen oder halböffentlichen Zuwegung in Verlängerung der Wasserstraße zur Uferpromenade am See
- Schaffung von dezentralen kleineren Stellplatzbereichen und deren gestalterische Durchgrünung
- Schaffung eines durchgrüneten Vorplatzes vor dem wiederherzustellenden Haupteingang in das Schulgebäude mit Abgrenzung zur Rückseite der Bebauung „Hubertus am See“
- Anbindung des neuen (alten) Haupteinganges der Schule über den Stadtplatz an eine Fußwegeverbindung durch die Demolierung Richtung Rathaus

3.4. Entwicklungsempfehlungen zum Fahrverkehr und ruhenden Verkehr

In den städtebaulichen Betrachtungen werden keine ändernden Planungen zum Fahrverkehr des Stadtbereiches getroffen. Das Verkehrsnetz wird als ausreichend für die Nutzungen am Standort betrachtet.

Die verkehrlichen Auswirkungen aus der Verlagerung der Ratzeburg- Info sind jedoch durch einen zu erwartenden Reisebusverkehr organisatorisch zu fassen. Hier wird die Nutzung der ehemaligen Schulbushaltestelle für die Anfahrt der Reisebusse vorgeschlagen. Diese Haltestelle soll nur dem Ein- und Aussteigen dienen. Die Reisebusse müssen den Bereich zum Parken außerhalb des Bereiches verlassen.

Für den ruhenden Verkehr des Bildungs- und Kulturzentrum werden die Stellplätze nördlich des Schulgebäudes neu geordnet. Hier ist der zahlenmäßige Erhalt bzw. eine Erweiterung anzustreben.

Im östlichen Grundstück schlagen die Verfasser eine breite Zugangsachse von der Schulstraße zu See vor. In diesem Bereich ist ein zusätzlicher Parkplatzstandort für das Bildungs- und Kulturzentrum vorgesehen. In der Freiraumgestaltung sind ausreichende Fahrradstellplätze vorzusehen.

Konzeption in Stichpunkten

- Entsiegelung im Bereich der Stellplätze
- ruhender Verkehr des Bildungs- und Kulturzentrum im östlichen Grundstücksbereich neu, und reduziert auf dem Vorplatz verbleibend
- Gestaltung der Bereiche des ruhenden Verkehrs mit raumbildendem Großgrün
- Nutzung der ehemaligen Schülerbushaltestelle für Reisebusanfahnen zur Ratzeburg- Info
- Schaffung bzw. Verlagerung von Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück mit Zuordnung zu den Nutzergruppen

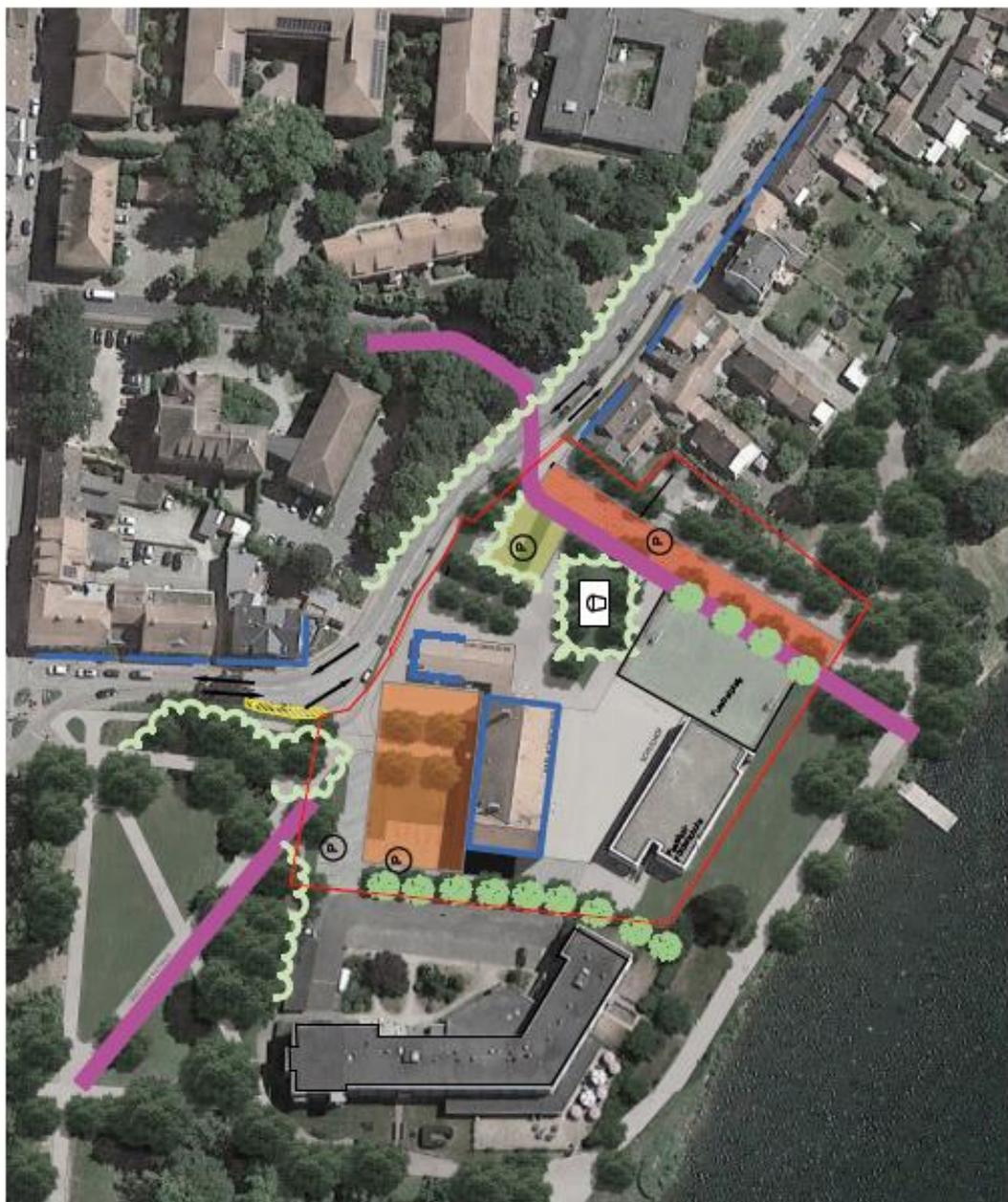
3.5. Plan der städtebaulichen Konzeption

Lageplan 1: 1000



Legende	Raumkante	Baumkante	Fußwegbeziehung	Fußwegbeziehung mit ruhenden Verkehr	Verlagerung Spielplatz	Sandplatz/ Vorplatz Barfußschule	Fahrradverkehr	ruhender Verkehr Bildung- und Kulturzentrum	Bushaltestelle	Grundstücksgrenze

Plan städtebauliche Konzeption Retzeburg Ernst-Barlach-Schule
 vom 14.08.2021



Lageplan
 M 1:1000

3.6. Nutzungen im Kultur- und Bildungszentrum

3.6.1. Aufgabenstellung Kultur- und Bildungszentrum

Die ehemalige Ernst-Barlach-Schule soll als ein multifunktionales Gebäude für Bildungs- und Kultur mit integrierter öffentlicher Verwaltung, genutzt werden.

Dabei liegt das Augenmerk darauf, dass das Raumkonzept eine optimale Auslastung aller Räume, an unterschiedlichen Wochentagen, als auch an unterschiedlichen Tageszeiten angepasst ist.

Eine denkmalgerechte Erneuerung und Modernisierung von dem wertvollen historischen Backsteingebäude muss sich mit den Nutzungsansprüchen selbstverständlich vereinbaren.

So entsteht ein öffentlicher Anziehungspunkt der die Stadt und sein direktes Umfeld belebt.

Zusätzlich werden noch Neue und bereits ansässige Nutzer in einem Gebäude optimal vereint.

Der zentrumsnahe Standort gewährleistet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

3.6.2. Anforderungen der potentiellen Nutzer

Zur Ermittlung der Anforderungen mit den potentiellen Nutzern wurden von März bis Mai 2021 Gespräche geführt.

Stadt Ratzeburg, Fachbereich 4:

Ansprechpartner Frau Colell

- 9 bis 10 Mitarbeiter
- 1 Besprechungsraum „groß“, mgl. zusätzlich ein Besprechungsraum „klein“
- 8 x Einzelbüros, 1 x Doppelbüro
- Teeküche, Mehrfachnutzung möglich
- Nebenräume: Archiv und Materialraum/ Materialräume Stadtjugendpflege (können auch im KG angeordnet werden)

Stadt Ratzeburg, Tourismus und Stadtmarketing

Ansprechpartner Frau Jester

- getrennte Bereiche vom Empfang (Foyer) und Verkauf (Counter) erforderlich
- Counter: - mit 2 Arbeitsplätzen im Bereich der Besucher/ Tresen, 1 Arbeitsplatz abgelegen aber der Counterbereich einsehbar
- Foyer/ offene große Tourist Information: Platz für Präsentationswand Infobroschüren, Stadt Model M 1:500 und ca. 15 Personen, Videobereich/ Imagefilme
 - Hier sollen täglich 2-3 Stadtführungen beginnen
 - wöchentliche Touristenbegrüßungen geplant
- Büros. – für 5 Mitarbeiter, einschl. Teamleitung, als Einzelbüros
- Konferenzraum: für bis zu 12 Personen für tägliche Besprechungen, Weiterbildungen der Stadtführer etc.
- Lagerraum für Drucker und Papier, Werbematerial und Akten
- Öffentliche WC's für Touristen und Busgruppen mit direkter Anbindung an den Freiraum
- Außendarstellung ist sehr wichtig, gute Erreichbarkeit, zwingend barrierefrei
- Sammelplatz im Außenbereich
- ggf. Fahrradverleih, da der Radtourismus zunimmt.
- Nutzung der Aula für Digitale Stadtführungen (Stadtrundgang im Sitzen), Veranstaltungen der Touristeninformation, wie z.B. Lesungen
- In der Tourismussaison (04-10) ist 7 Tage Personal vor Ort, die Öffnungszeiten sind wochentags 09:00 – 17:00 Uhr und am Wochenende 10:00 – 15:00 Uhr.

Stadt Ratzeburg, Stadtarchiv

Ansprechpartner Herr Lopau

- 1 Büroraum für den Archivar (Nutzung 2x in der Woche), ggf. 2. Arbeitsplatz im gleichen Raum
- 1 Leseraum/ Benutzerraum
- Magazinraum/ Magazinräume, z.Z. 650 Regalmeter, sollen erweitert werden auf 750 -800 Regalmeter, gleichbleibendes Raumklima mit 18°C und max. 50% Luftfeuchtigkeit
- Vorbereitungsraum hat keine besonderen Ansprüche geteilte Nutzung möglich, oder ein kleiner Bereich im Magazinraum.
- Nutzung der Aula für Ausstellungen, Veranstaltungen mit Bildungseinrichtungen, Touristeninformation oder VHS, wie z.B. Lesungen
- Stadtgeschichte präsentieren in Fluren oder Foyer

Stadt Ratzeburg, VHS

Ansprechpartner Frau Tessmer, Herr Dr. Treiber

- 1 „klassischer“ Klassenraum erforderlich
- 1 Büro als ständiger Arbeitsplatz der Geschäftsführung
- 1 Lagerraum für Akten
- Teeküche, Mehrfachnutzung möglich
- Werkraum soll auch genutzt werden für Kunstkurse (Malen, Siebdruck)
- Nutzung Aula (Theateraufführungen, Musik, Veranstaltungen, Bilderausstellungen, Gymnastik, Tanz)
- Lehrküche würde auch gerne mitgenutzt werden /Projektarbeit, Kochkurse, ggf. bei Veranstaltungen in der Aula.

Pestalozzi Förderschule

Ansprechpartner Herr Vogt, Frau Drewnak

- Nutzung des Werkraums, Nutzung für die Technik AG, 4-mal wöchentlich, z.Z. Di u. Do für 2-3h, mit bis zu 12-15 Schülern und hohe bedarfsorientierte Nutzung zu sonderpädagogischen Zwecken mit bis zu 6 Schülern.
Die Mindestausstattung ist der Erhalt von 3 x 4- er Arbeitstischen mit abgependelten Mehrfachsteckdosen.
- Der Maschinenraum als Vorbereitungsraum ist in der derzeitigen Größe notwendig.
- Nutzung der Lehrküche, Nutzung für die Schule im Bereich Hauswirtschaft unverzichtbar, hier sind 4 Kochkojen für die speziellen sonderpaedagogischen Anforderungen „zu reservieren“.
- Regelmäßiges Schüler- Frühstück am Mo., Mi. und Do. von 7:45 – 8:45 Uhr
Die Lehrküche kann bei Projektarbeit und Veranstaltungen der Aula mitgenutzt werden.
- Nutzung der Aula, es findet eine klassische Nutzung als Schulaula statt, z.B. regelmäßige Schulkonferenzen, Zeugnisübergaben, Leistungspräsentationen für Eltern etc. Eine Nutzung erfolgt auch durch die Tanz AG.
Anforderungen an die Aula sind eine Bühne, eine Verdunklung und die Beschallungsanlage.
- Lagerraum/ Lagerräume im Keller

Stadt Ratzeburg, Stadtbibliothek

Ansprechpartner Frau Stolz

Die Stadtbibliothek befindet sich derzeit in der ehemaligen Turnhalle der ehemaligen Lauenburgischen Gelehrtenschule. Der denkmalgeschützte Holzständerbau, Baujahr 1882, wurde bis 1994 als auf zwei Ebenen, Erdgeschoß und Galerie, umgebaut.

Nach den Vorbereitenden Untersuchungen ist die Verlagerung der Stadtbibliothek vom bisherigen Standort am Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule auf Realisierbarkeit unter technischen und räumlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

- Die räumlichen Anforderungen der Stadtbibliothek wurden mit dem Bestand am derzeitigen Standort angegeben.

Mehrfachnutzungen von Räumen

Ansprechpartner Stadt und Sanierungsträger

Generell sind Räumlichkeiten auf Nutzungen durch mehrere Nutzer hin zu planen. Hier sind z.B. auch neue Besprechungsräume organisatorisch durch mehrere Nutzer nutzbar. Die Sanitärräume erfolgen ebenfalls ohne Zuordnung zu einem einzelnen Nutzer.

Aula:

- Die Aula ist Schwerpunkt der Mehrfachnutzungen
- Nutzung durch die Volkshochschule, die Pestalozzi Förderschule, Tourismus und Stadtmarketing, die Jugendarbeit
- Der Aula ist zwingend ein Stuhllager zuzuordnen.
- Der Aula sollte ein Cateringbereich (keine Küche) zugeordnet werden. Dieser Bereich kann mit der Teeküche für alle Nutzer verbunden werden.

Lehrküche:

- Die Lehrküche wird derzeit nur durch die Pestalozzi Förderschule genutzt, dieses ist keine ausreichende Nutzung.
- Für eine Mehrfachnutzung sind die Kochplätze der Förderschule von der Mehrfachnutzung zu trennen

Werkraum:

- Der Werkraum wird derzeit nur durch die Pestalozzi Förderschule genutzt, dieses ist keine ausreichende Nutzung.
- Für eine Mehrfachnutzung ist die Nutzung durch die Förderschule auch inhaltlich abzustimmen (Ausstattung der Werkbänke etc.) – seitens der VHS besteht Interesse einer Nutzung für Kunstunterricht und ggf. Musikunterricht

Empfangsraum der Ratzeburg- Info mit Stadtmodell

- Stadtmodell M 1:500 soll bei Tourismus –Information stehen.
- Schließanlage Digital mit guten Schließkonzept

3.6.2.1. Flächenbedarf / Raumprogramm

lfd. Nr.	Nutzungsbereich	NUTZUNG	Soll (m ² Nutzfläche) vgl. Protokolle	Anforderung	Nutzfläche Soll FLÄCHE IN m ²
1.1	Erschließung	Eingangsfoyer	40-50	barrierefreier Zugang, Zugang zum Aufzug	50
		Flure	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	340
		Treppenhaus 1	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	60
		Treppenhaus 2	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	64
		Summe Foyer in m²			514

2.1.	Tourismus und Stadtmarketing	Foyer und Empfang, einschl. Stadtmodell 1:500	45-60	barrierefrei, Lage EG	60
2.2.		Conter (2 Tresen Arbeitsplätze)	30-40	barrierefrei, Lage EG	40
2.3.		Conter , Arbeitsplatz	6	barrierefrei, Lage EG	6
2.4.		Einzelbüro 1	14		14
2.5.		Einzelbüro 2	14		14
2.6.		Einzelbüro 3	14		14
2.7.		Einzelbüro 4	14		14
2.8.		Einzelbüro 5	14		14
2.9.		Besprechungsraum	25 -30		30
2.10.		Lagerraum	20		20
2.11.		Teeküche	5		5
2.12.		Sanitär Personal	8	6 AK	8
2.13.		Besucher WC	30	einschl. barrierefrei, männl./ weibl.	30
2.14.		Putzmittel	4		4
2.15.		Hausanschlußraum	4		4
2.16.	Treppenhaus	-		-	
2.17.	Flure	-		-	
		Summe Tourismus und Stadtmarketing in m²			277

3.1.	VHS	Klassenraum	50-60		60
3.2.		Lager	15		15
3.3.		Büro	15		15
		Summe VHS in m²			90

4.1.	Stadtarchiv	Magazinräume	120-140	EG, ca. 750 - 800 Regalmeter	130
4.2.		Büro	14	EG	14
4.3.		Benutzerraum	14	EG	14
		SUMME ARCHIV			158

5.1.	Stadtverwaltung, Fachbereich 4	Doppelbüro 1	18		18
5.2.		Einzelbüro 1	14		14
5.3.		Einzelbüro 2	14		14
5.4.		Einzelbüro 3	14		14
5.5.		Einzelbüro 4	14		14
5.6.		Einzelbüro 5	14		14
5.7.		Einzelbüro 6	14		14
5.8.		Einzelbüro 7	14		14
5.9.		Einzelbüro 8	14		14
5.10.		Besprechung klein	20		20
5.11.		Lagerraum	15	Keller möglich	15
		Summe Stadtverwaltung in m²			165

6.1.	Mehrfachnutzung	Aula	lt. Bestand	2 OG	133,27
6.2.		Stuhllager	20	2. OG	20
6.3.		Kunst /Werkraum	50	Nutzung Pestalozzi Förderschule	50
6.4.		Vorbereitungsraum Werken	20	Nutzung Pestalozzi Förderschule	20
6.5.		Vorbereitungsraum Kunst	20		20
6.6.		Lehrküche	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	79,9
6.7.		Speiseraum	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	43,2
6.8.		Teeküche	10	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	10
6.9.		Besprechungsraum	30	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	30
6.10.		EDV	50	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	49
		Summe Mehrfachnutzung in m²			455,37

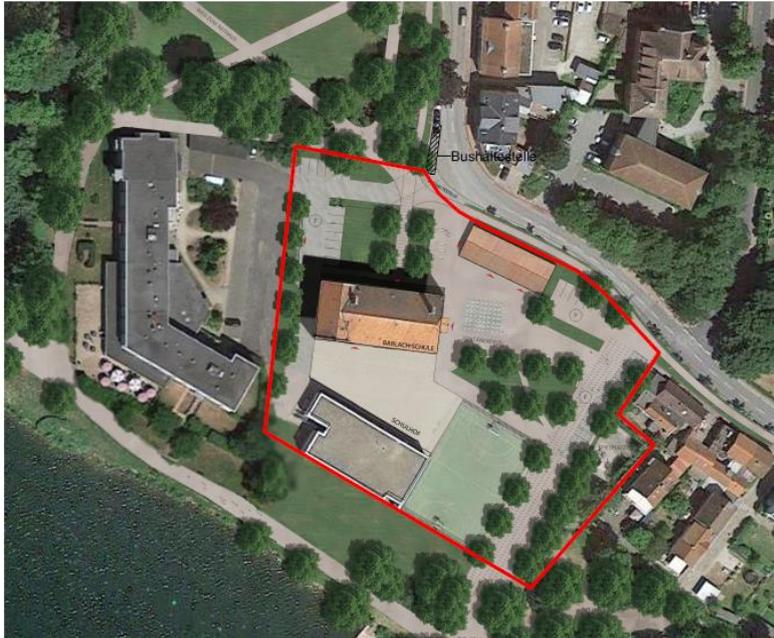
10.1.	Sanitäre Einrichtungen	WC Damen	8 - 16	EG	16
10.2.		WC Herren	8 - 16	EG	16
10.3.		WC Damen	8 - 16	1. OG	16
10.4.		WC Herren	8 - 16	1. OG	11
10.5.		WC Damen	8 - 16	2. OG	16
10.6.		WC Herren	8 - 16	2. OG	16
10.7.		Behinderten- WC	4-8	2. OG	4
10.8.		Behinderten- WC	4-8	EG	4
		Summe Sanitär in m²			99

11.1.	Betriebsräume	Server Kopierraum	6		6
11.2.		Haustechnikräume	40		40
11.3.		Hausmeister	12		12
11.4.		Hausmeisterlager	12		12
11.5.		PuMi	4		4
11.6.		PuMi			
		Summe Betriebsräume in m²			74

13.1.	Bibliothek Ratzeburg	Büro	23		23
13.2.		Werkstatt	11		11
13.3.		EDV	4		4
13.4.		Abstellraum	3		3
13.5.		Behandlungsraum	6		6
13.6.		Verbuchung	42		42
13.7.		Lesebereich	110		110
13.8.		Ausleihe	12		12
13.9.		Bücherei	205		205
13.10.		WCs	16		16
		Summe Bibliothek			432

3.7. Umsetzung - Varianten Städtebauliche Entwicklung und Nutzungen

3.7.1. Variante 1.1



3.7.1.1. Erläuterung Variante 1.1

In der Variante 1.1 wird die ehemalige Ernst-Barlach-Schule von den Anbauten aus den 1960 -80 Jahren freigestellt.

Die städtebaulichen Prämissen unserer städtebaulichen Planung sind berücksichtigt. Es wurde Augenmerk auf den Abstand vom Ergänzungsneubau der Ratzeburg- Info zum bestehenden Schulgebäude gelegt. Der denkmalgeschützte Backsteinschulbau wird wieder in seinem historischen Kontext zur Stadt erlebbar. Der Neubau ist für die Ratzeburg- Info des Bereiches Tourismus und Stadtmarketing der Stadt Ratzeburg vorgesehen. Die Ratzeburg- Info bekommt somit einen repräsentativen und sehr gut erreichbaren Standort. Die notwendige Aufmerksamkeit im Stadtbild ist gegeben. Die Barrierefreiheit ist gegeben.

Im eingeschossigen Neubau mit Satteldach werden untergebracht:

- Foyer zum Besucherempfang mit Stadtmodell (Mehrfachnutzung)
- Counter der Ratzeburg- Info
- 2 Büro Räume des Bereiches Stadtmarketing und Tourismus
- Lagerraum Prospekte etc.
- Besucher WC, auch barrierefrei

Die Nutzungs- und Raumzuordnungen im Bestandsbau der Barlachsuckle berücksichtigen:

- Büroräume für den Bereich Stadtmarketing und Tourismus im Erdgeschoß und 1. Obergeschoss
- Stadtarchiv im Erdgeschoss
- Werk- und Kunstraum im Erdgeschoss (Mehrfachnutzung)
- Lehrküche und Speiseraum im 1. Obergeschoss (Mehrfachnutzung)
- Räume der VHS im 1. Obergeschoss
- Besprechungsräume zur Mehrfachnutzung im 1. Obergeschoss
- Aula mit erforderlichen Nebenräumen im 2. Obergeschoss (Mehrfachnutzung)
- Fachbereich 2 der Stadt Ratzeburg im 2- Obergeschoss
- Sanitärräume dezentral im Gebäude
- Haustechnikräume, Lager und Nebenräume im Kellergeschoss

Die multifunktionale Nutzung, eine Fördergrundlage der Städtebauförderung, erhält das notwendige differenzierte Raumangebot.

Die Bibliothek wird in dieser Variante nicht als Nutzer berücksichtigt. Die Einordnung ist unter räumlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

3.7.1.2. Bewertung PRO und KONTRA

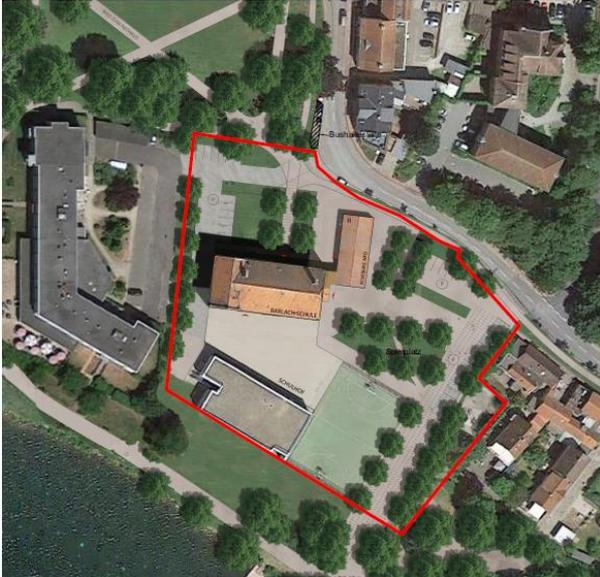
Pro

1. Städtebaulicher Denkmalschutz durch Freistellung des historischen Gebäude und Wiederherstellung der Portalsituation
2. Repräsentative Ratzeburg- Info in einem Neubau, barrierefrei
3. sehr gute barrierefreie Freiraumzuordnung der Ratzeburg- Info zur Bushaltestellen für den Aufenthalt von Besuchergruppen etc.
4. differenzierte Freiräume für alle Nutzergruppen
5. hohe Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten möglich
6. Flächenbedarf der berücksichtigten Nutzer wird erfüllt
7. Platzreserven für das Stadtarchiv sind gegeben

Contra

1. Förderfähigkeit eines separaten Neubaus ist nicht gegeben
2. Bereich Tourismus und Stadtmarketing in Neubau und Altbau „verteilt“
3. interne Verkehrswege des Bereiches Tourismus und Stadtmarketing über den Freiraum
4. keine bauliche Verbindung des Neubaus zum Bestandsgebäude widerspricht den Nutzungszusammenhängen
5. Bibliothek wegen des hohen Flächenbedarfs nicht am Standort berücksichtigt

3.7.2. Variante 1.2



3.7.2.1. Erläuterung Variante 1.2

In der Variante 1.2 wird die ehemalige Ernst-Barlach-Schule von den Anbauten aus den 1960 -80 Jahren freigestellt.

Der denkmalgeschützte Backsteinschulbau wird wieder in seinem historischen Kontext zur Stadt erlebbar. Die städtebaulichen Prämissen unserer städtebaulichen Planung sind berücksichtigt. Der Anbau wurde in Lage und Kubatur sowohl zur Bildung eines städtebaulichen Tores der Schulstraße, als auch zur Bildung eines Vorplatzes vor dem Schulgebäude als Startplatz eingesetzt.

Die periphere Lage der Anbindung und die Kubatur des Anbaus gefährden das Ziel der Freistellung des Schulgebäudes in der Erlebarkeit im Stadtbild nicht

Der Anbau ist für die Ratzeburg- Info des Bereiches Tourismus und Stadtmarketing der Stadt Ratzeburg vorgesehen. Die Ratzeburg- Info bekommt somit einen repräsentativen und sehr gut erreichbaren Standort. Die notwendige Aufmerksamkeit im Stadtbild ist gegeben. Die Barrierefreiheit ist gegeben. Im eingeschossigen Neubau mit Satteldach werden untergebracht:

- Foyer zum Besucherempfang mit Stadtmodell (Mehrfachnutzung)
- Counter der Ratzeburg- Info
- 2 Büro Räume des Bereiches Stadtmarketing und Tourismus
- Lagerraum Prospekte etc.
- Besucher WC, auch barrierefrei

Die Nutzungs- und Raumzuordnungen im Bestandsbau der Barlachsuckle berücksichtigen:

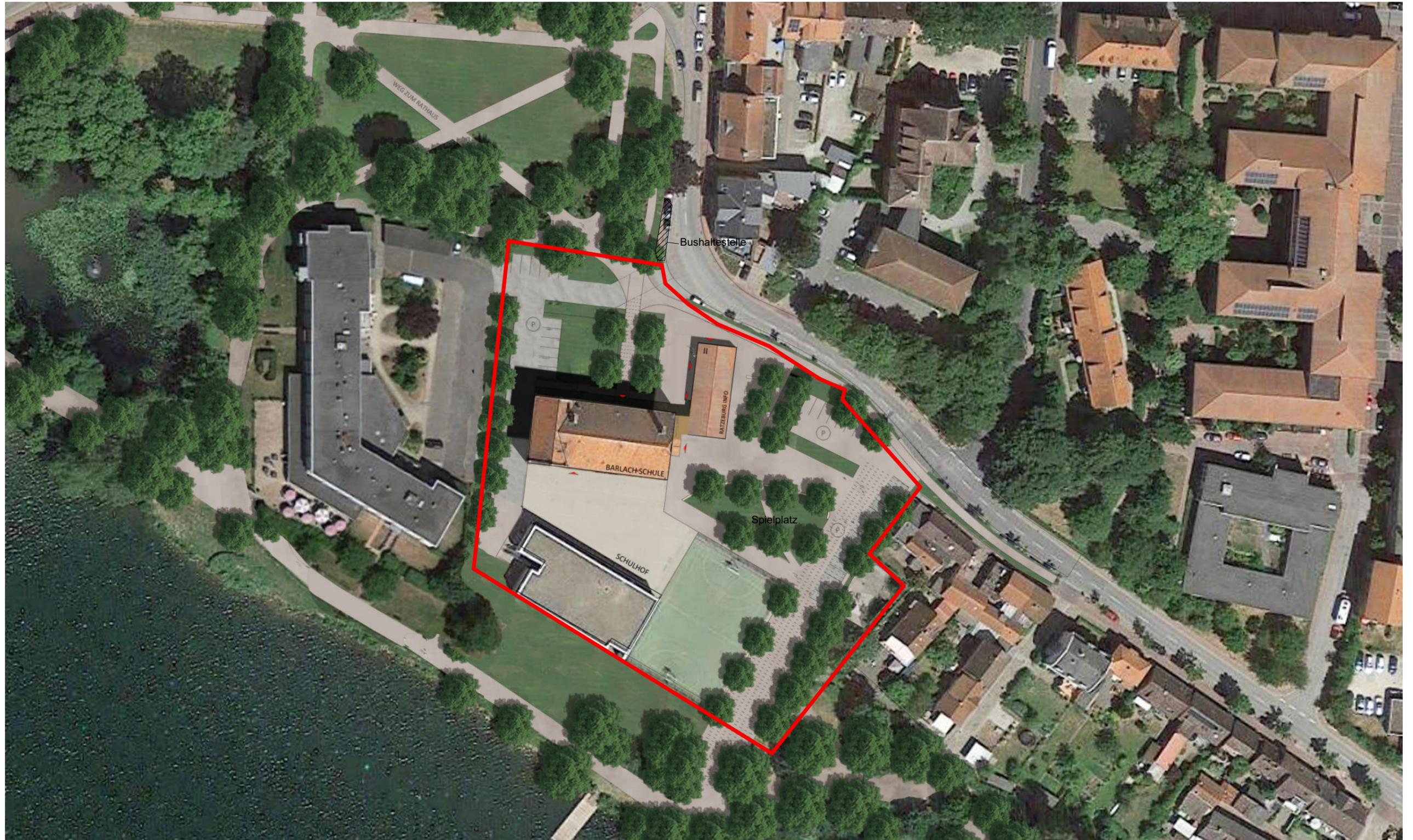
- Büroräume für den Bereich Stadtmarketing und Tourismus im Erdgeschoß und 1. Obergeschoss
- Stadtarchiv im Erdgeschoss
- Werk- und Kunstraum im Erdgeschoss (Mehrfachnutzung)
- Lehrküche und Speiseraum im 1. Obergeschoss (Mehrfachnutzung)
- Räume der VHS im 1. Obergeschoss
- Besprechungsräume zur Mehrfachnutzung im 1. Obergeschoss
- Aula mit erforderlichen Nebenräumen im 2. Obergeschoss (Mehrfachnutzung)
- Fachbereich 2 der Stadt Ratzeburg im 2- Obergeschoss
- Sanitärräume dezentral im Gebäude
- Haustechnikräume, Lager und Nebenräume im Kellergeschoss

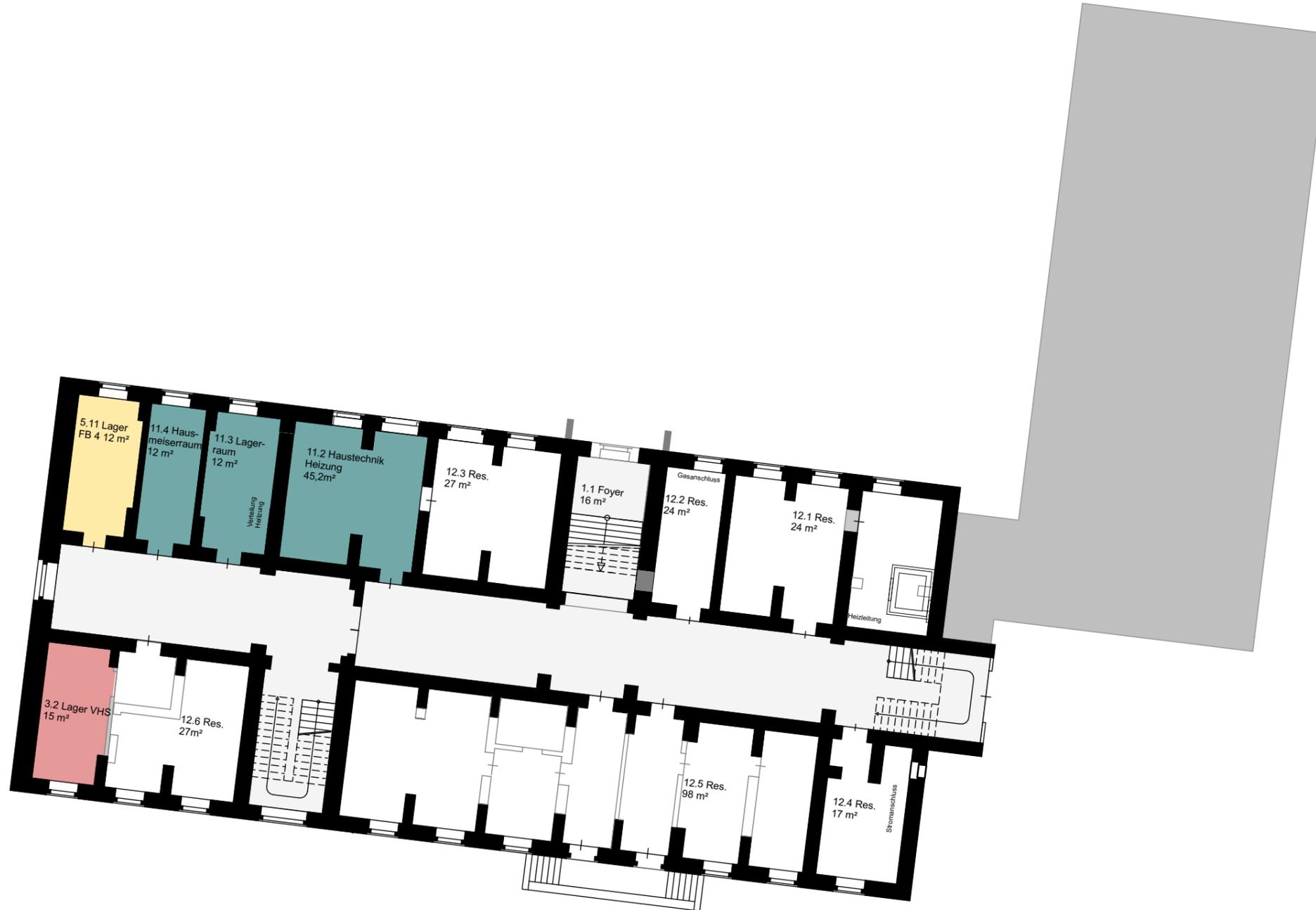
Die multifunktionale Nutzung, eine Fördergrundlage der Städtebauförderung, erhält das notwendige differenzierte Raumangebot.

Die Bibliothek wird in dieser Variante nicht als Nutzer berücksichtigt. Die Einordnung ist unter räumlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

3.7.2.2. Städtebau und Raumbelegung, Grundrisse EG – 2. OG



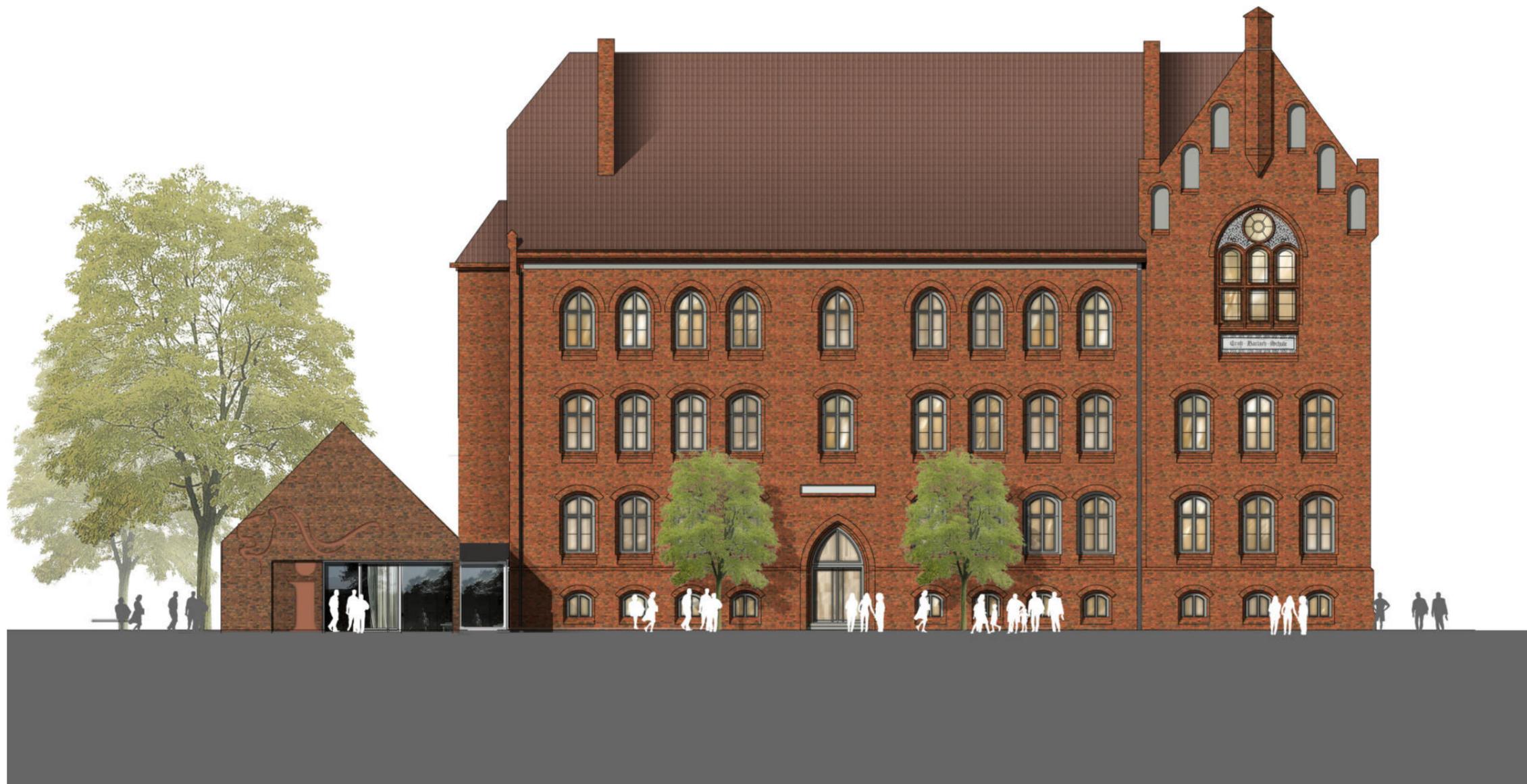












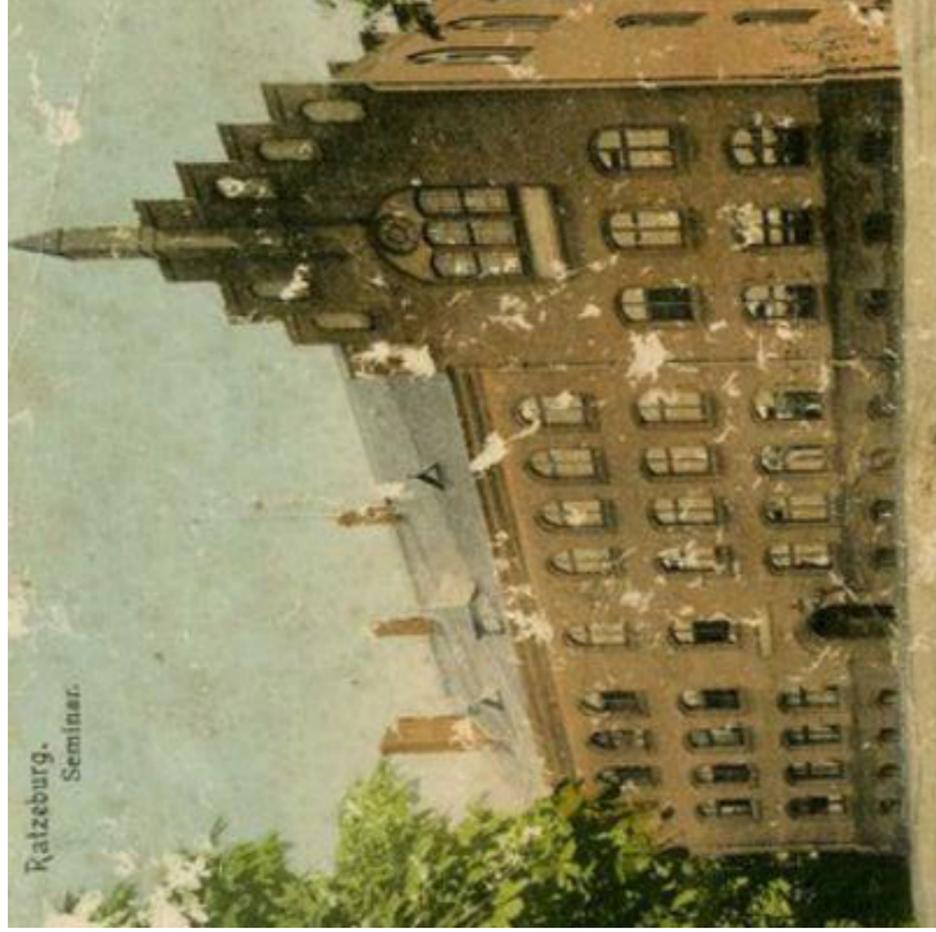
ANSICHT SCHULE VON NORDEN
M 1:200

TOURISMUSINFORMATION AN DER ERNST-BARLACH-SCHULE IN RATZEBURG - VARIANTE 1.2

Stand: 17.05.2021

STADT  **HAUS**

ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH & CO. KG



ANSICHT VON NORDEN (EINGANGSDETAIL)

M 1:100

Variante 1.2

lfd. Nr.	Nutzungsbereich	NUTZUNG	Soll (m² Nutzfläche) vgl. Protokolle	Anforderung	Nutzfläche Soll FLÄCHE IN m²
1.1	Erschließung	Eingangsfoyer	40-50	barrierefreier Zugang, Zugang zum Aufzug	50
		Flure	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	340
		Treppenhaus 1	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	60
		Treppenhaus 2	lt. Bestand	lt. Bestand erhalten	64
		Summe Foyer in m²			514
2.1.	Tourismus und Stadtmarketing	Foyer und Empfang, einschl. Stadtmodell 1:500	45-60	barrierefrei, Lage EG	60
2.2.		Conter (2 Tresen Arbeitsplätze)	30-40	barrierefrei, Lage EG	40
2.3.		Conter , Arbeitsplatz	6	barrierefrei, Lage EG	6
2.4.		Einzelbüro 1	14		14
2.5.		Einzelbüro 2	14		14
2.6.		Einzelbüro 3	14		14
2.7.		Einzelbüro 4	14		14
2.8.		Einzelbüro 5	14		14
2.9.		Besprechungsraum	25 -30		30
2.10.		Lagerraum	20		20
2.11.		Teeküche	5		5
2.12.		Sanitär Personal	8	6 AK	8
2.13.		Besucher WC	30	einschl. barrierefrei, männl./ weibl.	30
2.14.		Putzmittel	4		4
2.15.	Hausanschlußraum	4		4	
2.16.	Treppenhaus	-		-	
2.17.	Flure	-		-	
		Summe Tourismus und Stadtmarketing in m²			277
3.1.	VHS	Klassenraum	50-60		60
3.2.		Lager	15		15
3.3.		Büro	15		15
		Summe VHS in m²			90
4.1.	Stadtarchiv	Magazinräume	120-140	EG, ca. 750 - 800 Regalmeter	130
4.2.		Büro	14	EG	14
4.3.		Benutzerraum	14	EG	14
		SUMME ARCHIV			158
5.1.	Stadtverwaltung, Fachbereich 4	Doppelbüro 1	18		18
5.2.		Einzelbüro 1	14		14
5.3.		Einzelbüro 2	14		14
5.4.		Einzelbüro 3	14		14
5.5.		Einzelbüro 4	14		14
5.6.		Einzelbüro 5	14		14
5.7.		Einzelbüro 6	14		14
5.8.		Einzelbüro 7	14		14
5.9.		Einzelbüro 8	14		14
5.10.		Besprechung klein	20		20
5.11.		Lagerraum	15	Keller möglich	15
		Summe Stadtverwaltung in m²			165
6.1.	Mehrfachnutzung	Aula	lt. Bestand	2 OG	133,27
6.2.		Stuhllager	20	2. OG	20
6.3.		Kunst /Werkraum	50	Nutzung Pestalozzi Förderschule	50
6.4.		Vorbereitungsraum Werken	20	Nutzung Pestalozzi Förderschule	20
6.5.		Vorbereitungsraum Kunst	20		20
6.6.		Lehrküche	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	79,9
6.7.		Speiseraum	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	43,2
6.8.		Teeküche	10	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	10
6.9.		Besprechungsraum	30	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	30
6.10.		EDV	50	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	49
		Summe Mehrfachnutzung in m²			455,37
10.1.	Sanitäre Einrichtungen	WC Damen	8 - 16	EG	16
10.2.		WC Herren	8 - 16	EG	16
10.3.		WC Damen	8 - 16	1. OG	16
10.4.		WC Herren	8 - 16	1. OG	11
10.5.		WC Damen	8 - 16	2. OG	16
10.6.		WC Herren	8 - 16	2. OG	16
10.7.		Behinderten- WC	4-8	2. OG	4
10.8.		Behinderten- WC	4-8	EG	4
		Summe Sanitär in m²			99
11.1.	Betriebsräume	Server Kopierraum	6		6
11.2.		Haustechnikräume	40		40
11.3.		Hausmeister	12		12
11.4.		Hausmeisterlager	12		12
11.5.		PuMi	4		4
11.6.					
		Summe Betriebsräume in m²			74
12.1.	Reserve				
12.2.					
12.3.					
12.4.					
12.5.					
12.6.					
12.7.					
		Summe Reserve in m²			0

IST (m² Nutzfläche)	Lage/ Geschoss	Bemerkung
27	EG	
340	lt. Bestand	
60	lt. Bestand	
64	lt. Bestand	
Summe Foyer in m²		491
63	Neubau	
46	Neubau	
	in 2.2	
14	Neubau	
25	EG	
17	EG	
20	1 OG	
15	1 OG	
	siehe Mehrfachnutzung	
12	Neubau	
	Neubau	
37	Neubau	
	EG	
32	EG/ OG	
Summe Tourismus und Stadtmarketing in m²		281
55	1 OG	
15	KG	
15	1 OG	
Summe VHS in m²		85
141	EG	
25	EG	
14	EG	
Summe Archiv in m²		180
17	2 OG	
19	2 OG	
11	2 OG	
18	2 OG	
13	2 OG	
12	2 OG	
15	2 OG	
12	2 OG	
16	2 OG	
24	2 OG	
12	KG	
Summe Stadtverwaltung in m²		169
133	2 OG	
19	2 OG	
55	EG	
15	EG	
33	EG	
80	1 OG	
44	1 OG	
16	2 OG	
48	1OG	
49	1 OG	
Summe Mehrfachnutzung in m²		492
8	EG	
11	EG	
8	1. OG	
11	1. OG	
8	2. OG	
10	2. OG	
4	2. OG	
4	EG	
Summe Sanitär in m²		64
6	2 OG	
45	KG	
12	KG	
12	KG	
4	1 OG	
Summe Betriebsräume in m²		79
24	KG	
24	KG	
27	KG	
17	KG	
98	KG	
27	KG	
Summe Reserve in m²		217

3.7.2.3. Flächennachweis zum Nutzungskonzept

lfd. Nr.	Nutzungsbereich	NUTZUNG	Soll (m² Nutzfläche) vgl. Protokolle	Anforderung	Nutzfläche Soll FLÄCHE IN m²	Variante 1.2		
						IST (m² Nutzfläche)	Lage/ Geschoss	Bemerkung
#BEZUG!								
1.1	Erschließung	Eingangsfoyer	40-50	barrierefreier Zugang, Zugang zum Aufzug	50			
		Flure	lt. Bestand		340	340	lt. Bestand	
		Treppenhaus 1	lt. Bestand		60	60	lt. Bestand	
		Treppenhaus 2	lt. Bestand		64	64	lt. Bestand	
		Summe Foyer in m²			514	Summe Foyer in m²	491	
2.1.	Tourismus und Stadtmarketing	Foyer und Empfang, einschl. Stadtmodell 1:500	45-60	barrierefrei, Lage EG	60	63	Neubau	
2.2.		Conter (2 Tresen Arbeitsplätze)	30-40	barrierefrei, Lage EG	40	46	Neubau	
2.3.		Conter, Arbeitsplatz	6	barrierefrei, Lage EG	6		in 2.2	
2.4.		Einzelbüro 1	14		14	14	Neubau	
2.5.		Einzelbüro 2	14		14	25	EG	
2.6.		Einzelbüro 3	14		14	17	EG	
2.7.		Einzelbüro 4	14		14	20	1 OG	
2.8.		Einzelbüro 5	14		14	15	1 OG	
2.9.		Besprechungsraum	25-30		30		siehe Mehrfachnutzung	
2.10.		Lagerraum	20		20	12	Neubau	
2.11.		Teeküche	5		5		Neubau	
2.12.		Sanitär Personal	8	8 AK	8			
2.13.		Besucher WC	30	einschl. barrierefrei, männl./ weibl.	30	37	Neubau	
2.14.		Putzmittel	4		4			
2.15.	Hausanschlussraum	4		4				
2.16.	Treppenhaus	-		-		EG		
2.17.	Flure	-		-		EG/ OG		
	Summe Tourismus und Stadtmarketing in m²			277	Summe Tourismus und Stadtmarketing in m²	281		
3.1.	VHS	Klassenraum	50-60		60	55	1 OG	
3.2.		Lager	15		15	15	KG	
3.3.		Büro	15		15	15	1 OG	
	Summe VHS in m²			90	Summe VHS in m²	85		
4.1.	Stadtarchiv	Magazinräume	120-140	EG, ca. 750 - 800 Regalmeter	130	141	EG	
4.2.		Büro		14 EG	14	25	EG	
4.3.		Benutzerraum		14 EG	14	14	EG	
	SUMME ARCHIV			158	Summe Archiv in m²	180		
5.1.	Stadtverwaltung, Fachbereich 4	Doppelbüro 1	18		18	17	2 OG	
5.2.		Einzelbüro 1	14		14	19	2 OG	
5.3.		Einzelbüro 2	14		14	11	2 OG	
5.4.		Einzelbüro 3	14		14	18	2 OG	
5.5.		Einzelbüro 4	14		14	13	2 OG	
5.6.		Einzelbüro 5	14		14	12	2 OG	
5.7.		Einzelbüro 6	14		14	15	2 OG	
5.8.		Einzelbüro 7	14		14	12	2 OG	
5.9.		Einzelbüro 8	14		14	16	2 OG	
5.10.		Besprechung klein	20		20	24	2 OG	
5.11.		Lageraum	15	Keller möglich	15	12	KG	
	Summe Stadtverwaltung in m²			165	Summe Stadtverwaltung in m²	169		
6.1.	Mehrfachnutzung	Aula	lt. Bestand	2 OG	133,27	133	2 OG	
6.2.		Stuhllager	20		20	19	2 OG	
6.3.		Kunst /Werkraum	50	Nutzung Pestalozzi Förderschule	50	55	EG	
6.4.		Vorbereitungsraum Werken	20	Nutzung Pestalozzi Förderschule	20	15	EG	
6.5.		Vorbereitungsraum Kunst	20		20	33	EG	
6.6.		Lehrküche	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	79,9	80	1 OG	
6.7.		Speiseraum	lt. Bestand	Nutzung Pestalozzi Förderschule	43,2	44	1 OG	
6.8.		Teeküche	10	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	10	16	2 OG	
6.9.		Besprechungsraum	30	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	30	48	1OG	
6.10.		EDV	50	Nutzung Stadtverwaltung, FB 4/ VHS/ sonstige	49	49	1 OG	
	Summe Mehrfachnutzung in m²			455,37	Summe Mehrfachnutzung in m²	492		
10.1.	Sanitäre Einrichtungen	WC Damen	8 - 16	EG	16	8	EG	
10.2.		WC Herren	8 - 16	EG	16	11	EG	
10.3.		WC Damen	8 - 16	1. OG	16	8	1. OG	
10.4.		WC Herren	8 - 16	1. OG	11	11	1. OG	
10.5.		WC Damen	8 - 16	2. OG	16	8	2. OG	
10.6.		WC Herren	8 - 16	2. OG	16	10	2. OG	
10.7.		Behinderten- WC	4-8	2. OG	4	4	2. OG	
10.8.		Behinderten- WC	4-8	EG	4	4	EG	
	Summe Sanitär in m²			99	Summe Sanitär in m²	64		
11.1.	Betriebsräume	Server Kopierraum	6		6	6	2 OG	
11.2.		Haustechnikräume	40		40	45	KG	
11.3.		Hausmeister	12		12	12	KG	
11.4.		Hausmeisterlager	12		12	12	KG	
11.5.		PuMi	4		4	4	1 OG	
11.6.		Summe Betriebsräume in m²			74	Summe Betriebsräume in m²	79	
12.1.	Reserve					24	KG	
12.2.						24	KG	
12.3.						27	KG	
12.4.						17	KG	
12.5.		Summe Reserve in m²			0	Summe Reserve in m²	217	
13.1.	Bibliothek Ratzburg	Büro	23		23			
13.2.		Werkstatt	11		11			
13.3.		EDV	4		4			
13.4.		Abstellraum	3		3			
13.5.		Behandlungsraum	6		6			
13.6.		Vorbereitung	42		42			
13.7.		Lesebereich	110		110			
13.8.		Ausleihe	12		12			
13.9.		Bücherei	205		205			
13.10.		WCs	16		16			
	Summe Bibliothek			432	Summe Bibliothek in m²	0		

3.7.2.4. Bewertung PRO und KONTRA

Pro

1. Städtebaulicher Denkmalschutz durch Freistellung des historischen Gebäude und Wiederherstellung der Portalsituation
2. Zustimmung der Unteren Denkmalpflgebehörde zur Variante wurde signalisiert
3. Repräsentiere Ratzeburg- Info in einem Neubau, barrierefrei
4. sehr gute barrierefreie Freiraumzuordnung der Ratzeburg- Info zur Bushaltestellen für den Aufenthalt von Besuchergruppen etc.
5. interne Verkehrswege des Bereiches Tourismus und Stadtmarketing über direkte Anbindung an des Treppenhaus des Schulgebäudes
6. bauliche Verbindung des Neubaus zum Bestandsgebäude entspricht den Nutzungszusammenhängen und ermöglicht Varianten einer „sozialen“ Zugangskontrolle
7. differenzierte Freiräume für alle Nutzergruppen
8. hohe Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten möglich
9. Erfüllung der Fördervoraussetzungen in der Städtebauförderung
10. Flächenbedarf der berücksichtigten Nutzer wird erfüllt
11. Platzreserven für das Stadtarchiv sind gegeben

Contra

1. Bereich Tourismus und Stadtmarketing in Neubau und Altbau „verteilt“, jedoch innere Erreichbarkeit ist gegeben
2. Bibliothek wegen der hohen Flächenbedarfe nicht am Standort berücksichtigt

3.7.3. Variante 3.1



3.7.3.1. Erläuterung Variante 3.1

In der Variante 3.1 wird die ehemalige Ernst-Barlach-Schule von den Anbauten aus den 1960 -80 Jahren freigestellt.

Die städtebaulichen Prämissen unserer städtebaulichen Planung sind berücksichtigt. Es wurde Augenmerk auf den Abstand vom Ergänzungsneubau der Ratzeburg- Info zum bestehenden Schulgebäude gelegt.

Der denkmalgeschützte Backsteinschulbau wird wieder in seinem historischen Kontext zur Stadt erlebbar. Der Neubau ist für die Ratzeburg- Info des Bereiches Tourismus und Stadtmarketing der Stadt Ratzeburg vorgesehen. Die Ratzeburg- Info bekommt somit einen repräsentativen und sehr gut erreichbaren Standort. Die notwendige Aufmerksamkeit im Stadtbild ist gegeben. Die Barrierefreiheit ist gegeben.

Im eingeschossigen Neubau mit Satteldach werden untergebracht:

- Foyer zum Besucherempfang mit Stadtmodell (Mehrfachnutzung)
- Counter der Ratzeburg- Info
- Büroräume für den Bereich Stadtmarketing und Tourismus im Erdgeschoß und Dachgeschoss
- Lagerraum Prospekte etc.
- Besucher WC, auch barrierefrei
- Internes Treppenhaus und ggf. barrierefreier Aufzug

Die Variante 3.1 ist städtebaulich ähnlich der Variante 1.1 jedoch wurde die Stadtbibliothek in das Bestandsgebäude **integriert um die funktionalen und technischen Auswirkungen zu betrachten**.

Durch die Verlagerung der Stadtbibliothek entfallen die Aula und weitere Räume der Mehrfachnutzung für die Nutzungen nach dem abgestimmten Konzept und damit der räumliche Schwerpunkt der Mehrfachnutzungen.

In der Variante 3.1 wurde die Stadtbibliothek im gesamten 2. Obergeschoss verortet. Durch die Einbeziehung des breiten Schulflures in die Nutzflächen können die quantitativen räumlichen Anforderungen analog dem derzeitigen Standort erfüllt werden.

Die barrierefreie Erschließung wird durch den zentralen Aufzug gewährleistet.

Die denkmalpflegerische Zielstellung verlangt den Erhalt der Raumstrukturen. Auch in dieser Variante ist die Übersichtlichkeit nicht mit dem derzeitigen Standort vergleichbar. Für die Bibliothek wird ein höherer Personalaufwand erwartet.

Die Bibliotheksnutzung stellt zudem ein zu diesem Zeitpunkt nicht kalkulierbares technisches Risiko für das Denkmal und die Sanierungskosten dar. Es käme zu einer Lasterhöhung im Nachweis der Deckenlasten mit ca. 6- 7 kN/m². Hier wird eine Veränderung oder Verstärkung der Deckenkonstruktionen erwartet. Dieses wäre bei Zustimmung der Denkmalpflege zum bauzeitlichen Substanzverlust technisch möglich und finanziell kalkulierbar.

Die Lastableitung in den Baugrund stellt jedoch kaum lösbare Probleme dar. Die möglicherweise vorhandenen Lastreserven werden sich nicht ermitteln lassen. Das Gebäude ist auf 569 Eichenholzpfählen gegründet. Diese haben sich für die Last der Schulnutzung seit 1896 bewährt, die Lasterhöhung lässt sich wegen der nicht mehr nachvollziehbaren Konstruktion nicht nachweisen bzw. nur über Freigraben oder Versuchsaufbauten ggf. positiv nachweisen.

Eine Nachgründung dürfte wegen der vorhandenen Eichenholzpfähle ausscheiden.

Eine Wirtschaftlichkeit der Verlagerung der Bibliothek ist nahezu auszuschließen.

Die Nutzungs- und Raumzuordnungen im Bestandsbau der Barlachsuckle berücksichtigen:

- Stadtarchiv im Erdgeschoss in Minimalgröße
- Werk- und Kunstraum im Erdgeschoss in Minimalgröße (Mehrfachnutzung)
- Lehrküche und Speiseraum im 1. Obergeschoss (Mehrfachnutzung)
- Räume der VHS im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Besprechungsräume zur Mehrfachnutzung im 1. Obergeschoss
- Fachbereich 2 der Stadt Ratzeburg im 1. Obergeschoss
- Sanitärräume dezentral im Gebäude
- Haustechnikräume, Lager und Nebenräume im Kellergeschoss

Die Raumbelagung ist mit fest definierten Raumnutzungen stark ausgereizt. Die multifunktionale Nutzung, eine Fördergrundlage der Städtebauförderung, ist stark eingeschränkt. Es entfallen ca. 250 m² für flexible nutzbare Räume gegenüber den Varianten 1.1 und 1. 2. Die Raumanforderungen des Archives, der VHS und des Fachbereiches 2 der Stadtverwaltung werden nur eingeschränkt erfüllt.

3.7.3.2. Bewertung PRO und KONTRA

Pro

1. Städtebaulicher Denkmalschutz durch Freistellung des historischen Gebäude und Wiederherstellung der Portalsituation
2. Repräsentiere Ratzeburg- Info in einem Neubau, barrierefrei
3. sehr gute barrierefreie Freiraumzuordnung der Ratzeburg- Info zur Bushaltestellen für den Aufenthalt von Besuchergruppen etc.
4. differenzierte Freiräume für alle Nutzergruppen
5. Bibliothek in das Gebäude der Barlachs Schule integriert

Contra

1. Förderfähigkeit eines separaten Neubaus ist nicht gegeben
2. Ratzeburg- Info ohne direkte Anbindung an das Bildungs- und Kulturzentrum
3. Flächenbedarf der Nutzer wird nicht erfüllt, starke Kompromisse im Flächenbedarf aller Nutzer
4. Realisierbarkeit technisch nicht geklärt, eine wirtschaftliche Umsetzung wird nicht erwartet
5. Durch den Entfall der Aula und die Raumbelugung mit fest definierten Raumnutzungen ist die multifunktionale Nutzung stark eingeschränkt, Förderfähigkeit nur eingeschränkt gegeben
6. Höhere Kosten für den Umbau (höhere Deckenlasten und stärkere Eingriffe in die Bausubstanz)
7. Lage der Bibliothek abgelegen im 2. Obergeschoss, unübersichtliche interne Laufwege in der Bibliothek, nur schwierige Kontrolle der Besucher
8. zusätzlicher barrierefreier Aufzug in der Ratzeburg- Info

3.7.4. Auswertung der Varianten

3.7.4.1. Bewertungsmatrix

Insgesamt werden je Variante im Stadium der Machbarkeitsstudie null bis drei Punkte je Kriterium vergeben. Die Kriterien unterscheiden sich in ihrer Wichtigung, um die unterschiedliche Wertigkeit der Anforderungen zu beschreiben. Die vergebenen Punkte werden mit der jeweiligen Wichtigungszahl des Kriteriums multipliziert, um eine Gesamtsumme zu erhalten. Die Höchstpunktzahl für eine Variante liegt bei 387 Punkten.

Kriterien	Wichtigungs-zahl Σ 100	Variante 1.1		Variante 1.2		Variante 3.1	
		Punkte 1-3	Summe	Punkte 1-3	Summe	Punkte 1-3	Summe
1. Städtebau und Denkmalpflege	33		75		93		69
Sicherung des Denkmals durch Sanierung und dauerhafte Nutzung	3	3	9	3	9	3	9
Abbruch der Anbauten an das Schulgebäude	3	3	9	3	9	3	9
Freistellung Schule als stadtbildprägendes Gebäude	6	3	18	2	12	3	18
Barrierefreier Zugang an der Nordfassade unter Wiederherstellung des bauzeitlichen Bestandes	3	3	9	3	9	3	9
Stadtplatz mit Gestaltungsqualität (Raumkanten) vor dem Schulgebäude zur Stadt	6	1	6	3	18	2	12
weitgehender Erhalt der bauzeitlichen Raum- und Baustrukturen im Gebäude	6	2	12	3	18	1	6
weitgehende Beschränkung der Eingriffe in die Bausubstanz auf Modernisierung und	6	2	12	3	18	1	6
2. Städtebau und Freiraum	21		57		63		57
Entsiegelungen im Freiraum	3	3	9	3	9	3	9
Zuwegungen und Durchwegungen zwischen Rathaus und Grünfläche der Demolierung zum Bildungs- und Kulturzentrum möglich	6	3	18	3	18	3	18
Zuwegungen und Durchwegungen zwischen Altstadt/ Wasserstraße über das Bildungs- und Kulturzentrum zur Uferpromenade	6	3	18	3	18	3	18
differenzierte Freiräume mit klarer Nutzerzuordnung möglich	6	2	12	3	18	2	12
bedarfsgerechte Erweiterung ruhender Verkehr möglich	3	3	9	3	9	3	9
3. Funktionale Aspekte	36	16	93	18	108	11	60
hohe Mehrfachnutzung flexible möglich	9	2	18	3	27	1	9
Flächenbedarf berücksichtigter Nutzer weitgehend erfüllt	6	3	18	3	18	2	12
moderate Reserveflächen für Anpassungen in der Nutzungsdauer	6	3	18	3	18	1	6
öffentliche Wahrnehmung der Ratzeburg- Info gegeben	6	3	18	3	18	3	18
Ratzeburg- Info mit Lagegunst für Besucher	3	3	9	3	9	3	9
optimale Verkehrswege innerhalb der Nutzergruppen	6	2	12	3	18	1	6
optimale Verkehrswege und Zugangsvariantionen im Betrieb (Sicherung)	6	1	6	3	18	3	18
4. Wirtschaftlichkeit und technologische Aufwand	12	5	30	6	36	2	12
Angenommener Erhalt der Bestandsdecken und der bestehenden Gründung	6	3	18	3	18	1	6
Angenommener Erhalt der historischen Bausubstanz, Eingriffsumfang durch Umbau	6	2	12	3	18	1	6
5. Genehmigungs- und Finanzierungsrisiko	21	7	45	9	63	6	39
Erfordernis Änderung des bestehenden B-Planes zur Nutzung	3	3	9	3	9	3	9
ohne gravierendes Genehmigungsrisiko für den Anbau/ Neubau der Tourist Information (Denkmalpflege)	6	2	12	3	18	2	12
Denkmalpflegerische Zustimmung Umbau mit Blick auf den Substanzeingriff	6	2	12	3	18	1	6
Förderfähigkeit in der Städtebauförderung ohne große Probleme erwartet	6	2	12	3	18	2	12
Ergebnis	123		300		363		237

K.O.- Kriterium Finanzierung bzw. Technik/ Wirtschaftlichkeit) wahrscheinlich

3.7.4.2. Fazit

Ergebnis

Variante 1.1	300
Variante 1.2	363
Variante 3.1	237, jedoch Tragwerksplanung der Gründung als K.O.- Kriterium wahrscheinlich

Am besten schließt auf Grundlage der herangezogenen Faktoren und deren Bewertung die Variante 1.2 ab.

Die Variante erhält das historische Backsteingebäude in der Umnutzung für das Bildungs- und Kulturzentrum mit einem breiten Spektrum geeigneter Nutzungen. Eine multifunktionale Nutzung ist gewährleistet.

Die Touristeninformation wird in der Stadt präsent sein, sie ist Teil des Bildungs- und Kulturzentrums und in die multifunktionale Nutzung voll einbezogen.

Die Untere Denkmalpflegebehörde hat in einer Stellungnahme vom 14.07.2021 die denkmalrechtliche Genehmigung für diese Variante in Aussicht gestellt.

Die Variante 1.1 fällt wegen der fehlenden Synergien und Mehrfachnutzungen der Ratzeburg- Info hinter die Vorzugsvariante.

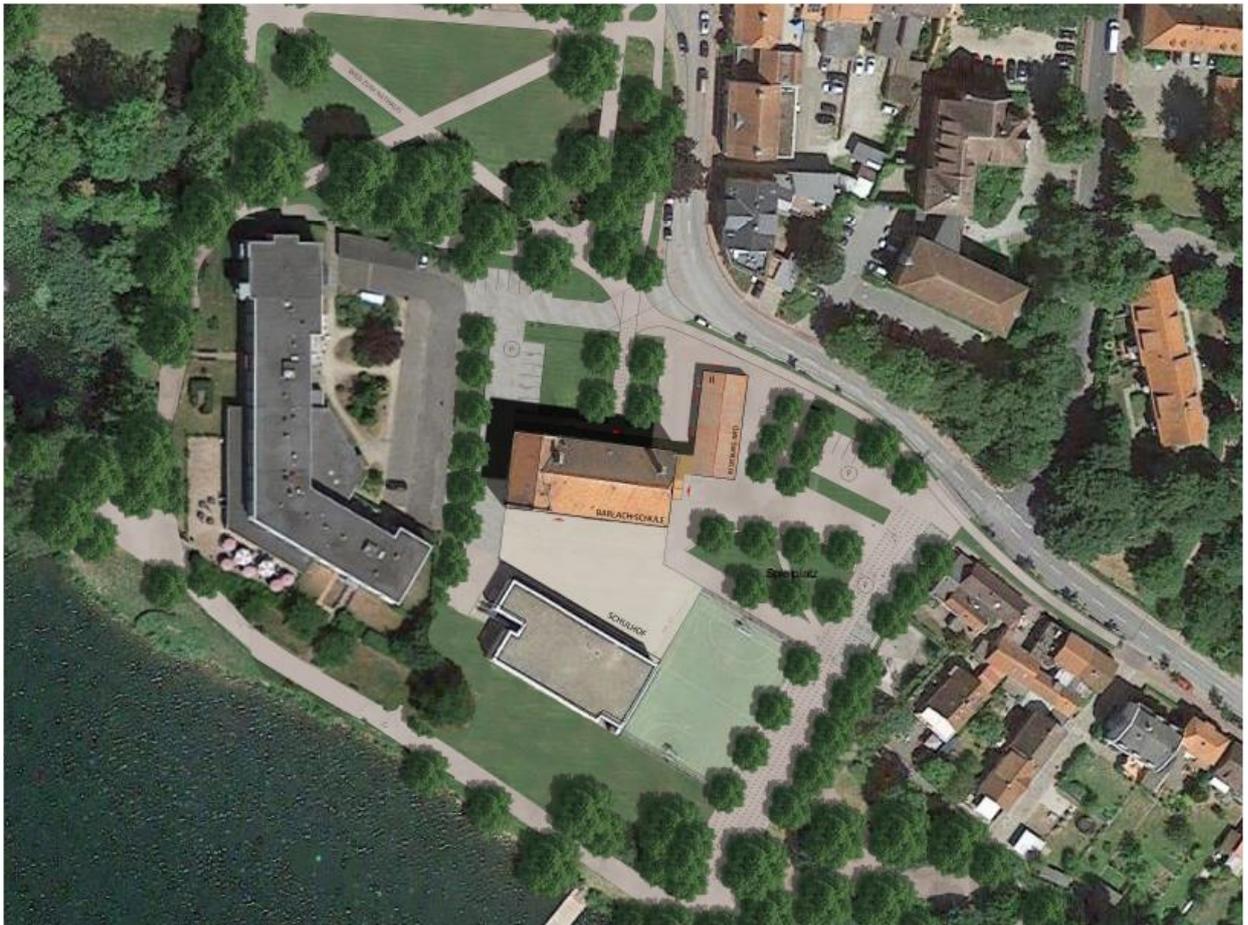
Zudem bestehen in dieser Variante erhebliche Finanzierungsrisiken in der Städtebauförderung.

Die Variante 3.1 zeigt, dass die Verlagerung der Bibliothek in die Barlachschole zu Lasten anderer potentieller Nutzer geht und dem Charakter der Mehrfachnutzungen widerspricht.

In der Tragwerkertüchtigung der Gründung wird ein K.O.- Kriterium gesehen.

Aufgrund der Variantenbewertung wird die Variante 1.2 für die weiteren Planungen des Bildungs- und Kulturzentrums empfohlen.

4. Städtebaulicher Entwurf der Vorzugsvariante 1.2 - Entwurfsplan Lageplan 1: 1000



5. Anlagen

5.1. Protokolle zur Abstimmung des Raumprogramms und denkmalpflegerischer Vorabstimmungen

- Stellungnahme Untere Denkmalpflegebehörde zu denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Variante 1.2 vom 14.07.2021

EINGANG

15. JULI 2021



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Stadt Ratzeburg
- Der Bürgermeister
z.Hd. Herrn Wolf
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner: Frau Grüter
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 220
Telefon: 04541 888-692
E-Mail: grueter@kreis-rz.de
Datum: 14.07.2021

Nachrichtlich ohne weiteres Anschreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme:

Stadt + Haus Architekten und Ingenieure GmbH & Co. KG
Herrn Willert
Scheuerstraße 17
23966 Wismar

**Sanierung und Erweiterung Barlachs Schule, Seminarweg 1 in 23909 Ratzeburg
Hier: Stellungnahme zur denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit**

Sehr geehrter Herr Wolf,

auf Grundlage der am 24.06.2021 durch Stadt + Haus Architekten und Ingenieure GmbH & Co. KG übermittelten Unterlagen zur Sanierung und Erweiterung der Barlachs Schule in Ratzeburg kann die denkmalrechtliche Genehmigung für Vorzugsvariante 1.2 in Aussicht gestellt werden.

Die Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Ausbildung eines Vorplatzes sowie die Wiederherstellung der bauzeitlichen Portalsituation an der Nordfassade des Schulgebäudes werden hierbei begrüßt.

Unter den Nutzungsvarianten wird die geplante Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum denkmalrechtlich befürwortet.

Im Zusammenhang mit der alternativ angedachten Nutzung als Bücherei würden hinsichtlich der zu kalkulierenden Nutzlast sowie des erforderlichen Brandschutzes bauliche Eingriffe notwendig, die denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sind. Dies betrifft vor allem den Treppeneinbau in die baukünstlerisch wertvolle ehem. Aula.

Sitz der Kreisverwaltung: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00



IHRE BEHÖRDENUMMER

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben in einem archäologischen Interessensgebiet (IG Ratzeburg Nr. 1) liegt. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzeau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Rika Grüter