

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 23.10.2025

SR/BeVoSr/191/2025

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	10.11.2025	Ö
Hauptausschuss	24.11.2025	Ö
Stadtvertretung	08.12.2025	Ö

Verfasser/in:

FB/Aktenzeichen: 6

Gebäude Schlosswiese 7 "Rondell"

Zielsetzung:

Entscheidung über Abbruch oder Erhalt des städtischen Rundbaues Schlosswiese 7 nach Ermittlung der Kosten

Beschlussvorschlag 1: Das Gebäude Schlosswiese 7 wird abgebrochen.

**Beschlussvorschlag 2: Das Gebäude Schlosswiese 7 wird abgebrochen.
Dabei ist, sofern technisch möglich und sinnvoll, die Gründung für einen späteren Neubau zu erhalten**

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 23.10.2025

Wolf, Michael am 23.10.2025

Sachverhalt:

Auf einen Antrag der FRW-Fraktion hin hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 08.09.2025 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst: „Das leerstehende und abgängige Gebäude an der Schlosswiese (sog. Rotunde) wird im Jahr 2026 abgerissen. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 10.11.2025 einen Kostenvoranschlag für den Abriss vorzulegen.“

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2025 zudem einstimmig wie folgt beschlossen:

„Die Beschlussempfehlung des Planungs-, Bau-, und Umweltausschusses vom 08.09.2025 zum Abriss des leerstehenden und abgängigen Gebäudes an der Schlosswiese (sog. Rotunde) gemäß Antragstellung der FRW-Fraktion wird um den eigenen Beschlussvorschlag, einen Prüfauftrag ergänzt, dass neben einer belastbaren Kostenermittlung für den Abriss des Gebäudes auch die möglichen Sanierungskosten des Bestandsgebäudes als eigenständige Alternative darzustellen sind und zu prüfen ist, ob das Gebäude in den Anwendungsbereich der städtischen Erhaltungssatzung fällt und welche rechtliche Folgen sich daraus ergeben könnten. Der Stadtvertretung sind die Ergebnisse in der Sitzung der Stadtvertretung am 08.12.2025 vorzulegen.“

Die Stadtvertretung hat sich in ihrer Sitzung am 13.10.2025 dem Beschluss des Hauptausschusses inhaltlich angeschlossen.

Der Pavillon, ein Rundbau mit einem Durchmesser von 12 m mit einem reetgedeckten Kegeldach (auch „Rondell“, „Rotunde“) wurde 1959 als Sanitärbau für den Campingplatz an der Schlosswiese errichtet. Die Gründung ist als 0,8 m tiefes, 1 m breites bewehrtes Ringfundament ausgeführt. Die Gründungsebene befindet sich etwa in Höhe des Seewasserspiegels (im Mittel 3,50 m. ü. NHN). Basis des Fußbodens ist ein 10 cm dicker „Unterbeton“. Die Höhe des Rohfußbodens liegt deutlich weniger als 1 m über dem Seewasserspiegel. 1976 wurde das Gebäude umgebaut und umgenutzt. Der Gussasphalt auf den Böden wurde durch einen schwimmenden Estrich ersetzt.

Das umgebende Gelände ist von allen Seiten höher gelegen als der Fertigfußboden des Pavillons. Lediglich im Nordwesten schließt sich eine kleine Geländemulde vor dem Weg zum Wasser an. Die Regenentwässerung erfolgt mit flach zum See hin verlegten Leitungen über mehrere um das Gebäude herum angeordnete Regenabläufe. Die Entwässerung funktioniert im Normalfall zufriedenstellend. Bei Starkregen allerdings ist die Vorflut nicht ausreichend und nur mit erhöhtem Wasserspiegelgefälle gegeben. Das führt bei stärkeren Regenereignissen alle paar Jahre zu einem Rückstau in die Fläche um den Pavillon und bei entsprechender Regenintensität und Windrichtung ggf. zum Eindringen des Wassers über die Türschwelle in den tieferliegenden Fußbodenauflauf.

Ein entsprechendes Regenereignis führte 2019 zu einer Überflutung des Gebäudes und zur nachhaltigen Schädigung. Zur Trocknung wurde danach der Estrich entfernt und nicht wieder eingebaut. Die abgängigen Sanitär- und Heizungsanlagen wurden in diesem Zuge ebenfalls entfernt. Die Außenwände bestehen aus einem innenverputzten, halbsteinigen Ziegelmauerwerk und einfach verglasten Fenstern. Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Das Gebäude ist im Grunde abgängig.

Als Ursache für die wiederholte und unvermeidliche Bautenschädigung durch Wasser und Feuchte kann eindeutig die schon immer wesentlich zu tief festgelegte Rohfußbodenhöhe des Bestandsbauwerkes erkannt werden.

Im Falle eines Neubaus wäre mit einer um 20-30 cm angehobenen Fundamentplatte (z.B. Überbauung der vorhandenen Gründung) und der sich daraus ergebenden Möglichkeit zur Neuprofilierung der umgebenden Flächen ein dauerhaft trockener Baukörper möglich. Im Falle des Abbruchs müsste ggf. die Möglichkeit des Erhalts der Gründung Berücksichtigung finden.

Planungsrechtlich finden sich entsprechende Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan Nr. 77 in der Fassung seiner 1. Änderung (siehe Anlage). Der Bebauungsplan erlaubt einen Neubau in den Abmessungen des Bestands. Für das festgesetzte „Sondergebiet SO1 Fremdenverkehr“ sind die zulässigen Nutzungen abschließend beschrieben (Kunsthandwerk und -ausstellungen, Kiosk, Information, Verkaufsräume, Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse). Für die Insel und ihre „Brückenköpfe“ gilt eine Erhaltungssatzung (siehe Anlage). Die Satzung steht dem Abbruch des Gebäudes im Einzelnen nicht entgegen. Ein Abbruchantrag ist angesichts des geringen Volumens nicht notwendig, sodass die Stadt Ratzeburg hier allein entscheidet.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Basierend auf konkreten, aktuellen Preisangaben werden sich die Abbruchkosten auf rd. 15.000 € belaufen.

Hinsichtlich etwaiger Sanierungskosten wurden seitens der seinerzeit für die Liegenschaft zuständigen Wirtschaftsbetriebe Anfang 2021 Sanierungskosten in Höhe von rd. 210.000 € geschätzt. Diese würden auf das heutige Kostenniveau hochgerechnet eine Summe von rd. 300.000 € ergeben.

Dazu muss jedoch deutlich festgestellt werden, dass von einer Sanierung des Bestandsgebäudes aufgrund der oben beschriebenen sachlichen Umstände aus fachlicher Sicht deutlich abzuraten ist, weswegen ein entsprechender Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung nicht erfolgen kann.

Anlagenverzeichnis:

- Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung
- Erhaltungssatzung