Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028
Datum: 10.11.2026
SR/BeVoSr/327/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing	**19.11.2026**	**Ö**

Verfasser/in: Rickert-Buttgereit FB/Aktenzeichen: 84

Neubau Bauhof Sozialtrakt und Erweiterung Fahrzeughalle

Zielsetzung:
Neubau des Sozialtraktes und Fahrzeughalle beim Bauhof, damit die Erfordernisse der Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden können.

Beschlussvorschlag:
Der AWTS beschließt den Neubau des Sozialtraktes und die Erweiterung der Fahrzeughalle am Bauhof gem. vorgeschlagener Variante_____.
Die finanziellen Mittel sind im Wirtschaftsplan 2027 bereitzustellen.

_____ _____
Bürgermeister Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:
Graf, Eckhard, Bürgermeister am 10.11.2026
Missullis, Yvonne am 09.11.2026

Sachverhalt:
In den letzten Wirtschaftsjahren ist es im Bauhofbereich in den verschiedenen Sparten zu einer stetigen Aufgabenmehrung gekommen. Durch zusätzliche Aufgabenübertragungen einzelner Fachdienste und massiver Erhöhung einzelner Aufgabengebiete durch Katastererfassungen und Leistungsdefinition (z.B. Baumkontrolle, Baumpflege, Unterhaltung der neuen Badestelle Schloßwiese, usw.) sowie durch Umstellungen in der Leistungsdefinition und Flächenzuwächse (Baugebiet Barkenkamp, Gewerbegebiet Neuvorwerk usw.) ist es zu einer notwendigen Personalverstärkung gekommen.
Ebenso hat der Bestand an benötigter Technik in den letzen Jahren in vielen Bereichen zugenommen.

Das im Jahr 1995 geschaffenen Büro- und Sozialgebäude war nach damaligen Planungen für maximal 20 Mitarbeiter ausgelegt.

Momentan sind im Bauhofbereich 41 Mitarbeiter beschäftigt. Hierbei handelt es sich zwar nur um 36,6 Vollzeitäquivalente aber diese 41 Personen benötigen natürlich entsprechende Sozial- und Umkleideräume. Nach aktueller Erfassung und der Anwendung der Arbeitsstättenrichtlinien ASR A4.1 steht den Mitarbeitern ein Umkleideraum von 30,50 m² zur Verfügung. Nach geltender Arbeitsstättenverordnung ist hier aber mindestens eine Raumgröße von mindestens 43,50 m² vorgegeben. Bei den Mitarbeiterinnen beträgt die aktuell zur Verfügung stehende Fläche ca. 6 m² inclusive einer abzuziehenden Verkehrsfläche. Benötigt werden hier, bei einer Berechnungsgrundlage von 1,5m² Fläche je Person, allerdings mindestens 15 m².
Somit ist schon erkennbar, dass bei Nach- oder Neubesetzungen von Stellen zukünftig die Räumlichkeiten bei Weitem nicht ausreichen, um Gleichbehandlungsgrundsätze einhalten zu können.

Die Prüfung der WC- und Duschräume hat ergeben, dass hier die erforderliche Anzahl der sanitären Anlagen sowohl bei den weiblichen als auch bei den männlichen Mitarbeitern nicht mehr ausreichend ist.
Die tatsächlich benötigten Größen wurde in der Anlage Raumbuch Sozialtrakt ermittelt.

Um die oben erwähnten Punkte an die Erfordernisse der Arbeitsstättenverordnung anzupassen, hat die Verwaltung den aktuellen Bestand geprüft.

1). Eine Aufstockung des Bestandgebäudes kommt nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aufgrund der damals gewählten und ausgeführten einfachen statischen Bauweise nicht in Betracht. Ebenso würde eine Aufstockung diverse weitere kostenintensive Maßnahmen, zum Beispiel zur Berücksichtigung der Inklusion, in Form der Errichtung eines Aufzuges nach sich ziehen. Zusätzlich wäre während der Bauzeit eine Interimslösung zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes durch eine Containerlösung einzurichten.

Die Verwaltung schlägt dementsprechend vor, die vier nachfolgenden Umsetzungsvarianten zu beraten.

2). Als **erste Variante** wird die komplette Erneuerung der Fahrzeughalle und die gleichzeitige Integration eines neuen Sozialtraktes vorgesehen. Diese Variante sieht vor, die bestehende Fahrzeughalle inclusive der Werkstätten komplett zu entfernen und im Anschluss an das aktuell genutzte Gebäude einen neuen Sozialtraktteil mit einer Größe von ca. 350 m² zu errichten. Dieser wäre nach dem in der Anlage 2 aufgeführten Raumbuch dann auch für die Zukunft ausreichend. Anschließend würde die Fahrzeughalle mit einer Gesamtlänge von 69 Metern zu errichten sein. Dabei würden die Werkstätten in den südlichen Teil des Grundstücks verlegt werden.

Die hieraus entstehenden Kosten würden sich nach aktueller Vorplanung auf ca. **2.340.000,-€** belaufen. Diese setzen sich aus einem Sozialtrakt mit ca. 345m², einer Fahrzeughalle mit 640m² und einem Garagen- und Werkstattgebäude von 260 m² Grundfläche zusammen.

3). Als **Variante zwei** wird vorgeschlagen, die bestehenden Werkstätten an ihren jetzigen Standorten zu belassen. Um die erforderlichen Stellflächen zur Fahrzeugaufnahme zu erreichen wäre aber eine Verlängerung der jetzigen Fahrzeughalle mit ca. 370 m² in östlicher Richtung notwendig. Zusätzlich würde ein Sozialtrakt mit ca. 340m² BGF im Südlichen Bereich des Bauhofgeländes entstehen.

Die hier entstehenden Kosten der Kostenrahmen 300/400 Bauwerk und 700 Baunebenkosten werden momentan voraussichtlich mit etwa **1.870.000 €** beziffert.
Der Lageplan ist in der Anlage 3 dargestellt.

4). Als **Variante drei** wird eine Abänderung der Variante 2 vorgeschlagen. Auch hier werden die bestehenden Werkstätten an ihren jetzigen Standorten belassen. Einzig der Sozialtrakt würde mit seinen ca. 340m² BGF im südlichen Bereich des Bauhofgeländes nicht parallel zur Zufahrtstraße entstehen.

Auch hier würden die entstehenden Kosten der Kostenrahmen (300/400 Bauwerk und 700 Baunebenkosten) mit etwa **1.900.000 €** beziffert werden.
Der dazugehörige Lageplan ist in der Anlage 4 dargestellt.

5). Als **Variante vier** wird ebenfalls eine Abänderung der Variante 2 vorgeschlagen. Auch hier werden die bestehenden Werkstätten an ihren jetzigen Standorten belassen. Ebenso würde hier der Sozialtrakt mit seinen ca. 340m² BGF im südlichen Bereich des Bauhofgeländes nicht parallel zur Zufahrtstraße entstehen.

Schätzungsweise würden die entstehenden Kosten mit ca. **1.880.000 €** beziffert werden.
Der dazugehörige Lageplan ist in der Anlage 5 ersichtlich.

In der Anlage 6 sind für die jeweiligen Varianten 2 bis 2 b die Raumbuchberechnungen dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagenverzeichnis:

mitgezeichnet haben: