



► Nr. VO/2023/12811  
öffentlich

Lübeck, 01.12.2023

**Vorlage  
-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
3.700 - Entsorgungsbetriebe Lübeck

**Bearbeitung:** Markus Petersen (E-Mail: markus.petersen@strhl.de Telefon: 0451 70 760 500)

**Unterbringung der Straßenreinigung für das Revier Innenstadt der Hansestadt Lübeck**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.01.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.02.2024	Werkausschuss EBL	Öffentlich	zur Vorberatung
12.02.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.02.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.02.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.02.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird ermächtigt,

- den ehemaligen Wertstoffhof Kanalstraße als Betriebsstandort zur Unterbringung von Personal, Material, Betriebsmitteln und Gerätschaften für das Team der Straßenreinigung „Revier Innenstadt“ den EBL kurz- und mittelfristig, gem. der dargelegten Planung, zur Verfügung zu stellen.
- den Standort Kanalstraße als dauerhaften Betriebsstandort der Straßenreinigung für das Revier der Innenstadt zu entwickeln.
- die dauerhafte Nutzung des Standortes für die Straßenreinigung der EBL durch eine hinreichend langfristige Nutzungsvereinbarung (mind. 20 Jahre) abzusichern.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 – Liegenschaften	Zustimmung (langjährige Vermietung favorisiert)
3.390 - UNV	Zustimmung
5.560 – Stadtgrün & Verkehr	Zustimmung
5.610 – Stadtplanung	Zustimmung (langjährige Vermietung favorisiert)
5.651 – Gebäudemanagement	Zustimmung (langjährige Vermietung favorisiert)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Weil deren Belange nicht betroffen sind.</div>	

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) wird berücksichtigt.</div>	

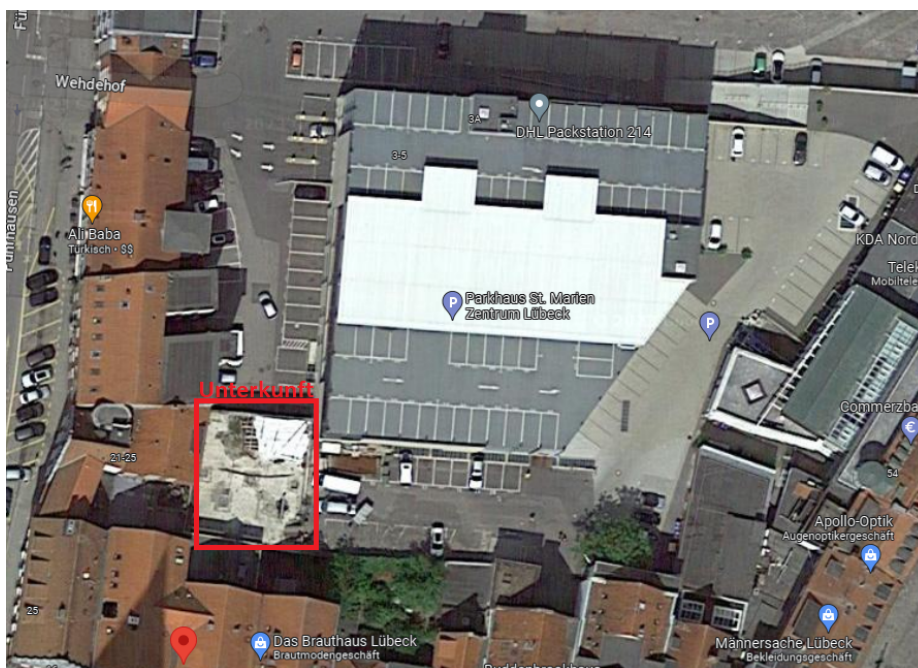
Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

#### **Ausgangssituation und Nutzungsperspektiven**

Die Unterkunft der Straßenreinigung im Reinigungsrevier „Innenstadt“ befand sich von 2001 bis 2022 im Hinterhaus der Mengstraße 12-14, auch als „Wehdehof“ oder „Fünfhausen“ bezeichnet. Sie lag damit zentral im Reinigungsbezirk.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum einer privaten Firma und es besteht ein Mietvertrag mit den Entsorgungsbetrieben.



Der 265 m<sup>2</sup> große Gewerberaum im Erdgeschoss wurde als Personalunterkunft sowie als Lagerraum für diverse Gerätschaften der Stadtreinigung für eine Dauer von 15 Jahren an die EBL vermietet. Nach Ablauf des langfristigen Mietvertrages erfolgte die Nutzung zuletzt auf Grundlage einer Verlängerungsoption um (jeweils) 1 Jahr. Zustandsbedingt wurde die Mietzahlung für 2023 auf null reduziert und das Mietverhältnis mit Wirkung zum 31.12.2023 gekündigt.

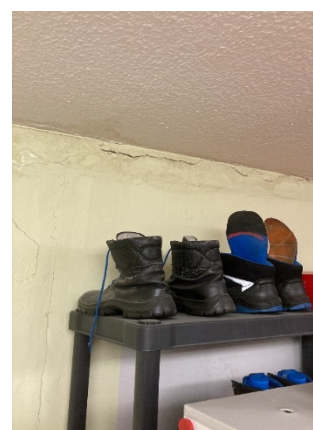
Vor ungefähr 3 Jahren wurde auf dem Dach des Gebäudes die oberste Schicht abgetragen, da der Parkhausbetreiber dort weitere Parkplätze errichten wollte. Die Parkplatzerweiterung wurde jedoch nicht wie geplant realisiert. Aufgrund des Fehlens der oberen Dachschichten kam es in den folgenden Regenperioden zu Durchfeuchtungen, sodass schlussendlich Regenwasser in die Geschossdecke des 1. Stocks lief. Infolge dessen wurde die Geschossdecke so stark beschädigt, dass der Putz im Erdgeschoss von der Decke fiel.



Die Nutzung der Räumlichkeiten war aufgrund des irreversiblen Zustands nicht länger zu vertreten. Aushilfsweise konnten die Mitarbeitenden der Straßenreinigung EBL in einem Gebäude des Bereiches GMHL in der Hüntertorallee 22 untergebracht werden.

Der Ausweichstandort in der Hüntertorallee 22 wird aktuell zwar mietfrei genutzt, stellt aber aufgrund seiner Lage, Größe und des baulichen Zustandes keine adäquate Lösung dar. Darüber hinaus ist das Dach undicht und Schimmelbildung hat bereits eingesetzt. Um die Mitarbeitenden der EBL zu schützen, wurde bereits ein HEPA-Filter zur Verbesserung der Luftqualität installiert und eine Fachfirma beauftragt, die offensichtlichen Durchfeuchtungsschäden zu beseitigen.

Auch sind in der Unterkunft Hüntertorallee nicht genug Flächen vorhanden, um alle Geräte der Innenstadt-Straßenreinigung unterstellen zu können. Bis zuletzt waren die Maschinen und Geräte des Sommer- und Winterdienstes der Innenstadtkolonnen noch in der Mengstraße untergebracht. Durch den dortigen Zustand und die Tatsache, dass die Räumlichkeiten nicht mehr gefahrlos zu betreten waren, wurden diese nun in die Kanalstraße verbracht. Alternative Unterstellmöglichkeiten sind aktuell nicht gegeben.



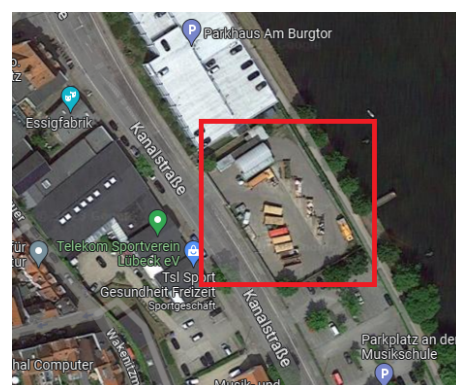
Überlegungen, das Gebäude in der Hüntertorallee trotz der ungünstigen Lage und beengten räumlichen Verhältnisse dauerhaft als Unterkunft für die Straßenreinigung zu nutzen, haben

sich zerstreut. Der Bereich Liegenschaft wird das Grundstück nicht abgeben, da die Überlegungen zur Umgestaltung des Kreisverkehrs darauf hinauslaufen, dass die Fläche des Grundstückes als zusätzliche Verkehrsfläche ausgezeichnet werden müsste.



Eine durchaus überlegenswerte langfristige Alternative für die Straßenreinigung wäre ein Erwerb des Grundstückes in der Mengstraße, Abriss des Bestandsgebäudes und Neuerrichtung. Dieses Vorhaben wäre allerdings von Beginn an risikobehaftet. Bestehende Rechtsstreitigkeiten, statische Herausforderungen durch angrenzende Gebäude, Nutzungskonflikte und eine Vielzahl weitere Unklarheiten führen nach heutiger Bewertung dazu, diese Option sehr kritisch zu sehen und nicht weiter als mittelfristig realisierbare Variante zu verfolgen. Sollte entgegen heutiger Einschätzung ein Neubau in der Mengstraße zeitnah möglich und wirtschaftlich darstellbar sein, wären die EBL auf die Kanalstraße mind. als mittelfristige Interimslösung für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren angewiesen.

***Abgesehen von dieser eher theoretischen Option stellt die Kanalstraße die einzig realistische und unterjährig realisierbare Option für einen dauerhaften Hauptstandort der Straßenreinigung „Revier Innenstadt“ sowie des Winterdienstes dar.***



### **Team Straßenreinigung und Anforderungen**

Das Team der Straßenreinigung (im Innenstadtbereich) besteht aktuell aus 15 ausschließlich männlichen Mitarbeitenden. Die Arbeitsstättenverordnung macht die verbindliche Vorgabe, bei der Errichtung einer Unterkunft eine Geschlechtertrennung zu berücksichtigen und so grundsätzlich auch Frauen das Angebot zu machen, in diesem Bereich zu arbeiten. Die EBL würden dies ausdrücklich begrüßen.

Zur Umsetzung beschlossener Konzepte zum Winterdienst und Stadtsauberkeit werden bereits im Jahresverlauf 2024 mind. 10 zusätzliche Mitarbeitende benötigt. Der dafür zusätzliche Platzbedarf ist bei der Planung für die Kanalstraße bereits berücksichtigt.

***Sowohl größentechnisch als auch ausstattungstechnisch ist der ehemalige Wertstoffhof-Standort ideal geeignet für die Nutzungsbedürfnisse der EBL.*** Schüttrampen und Lagerflächen mit entsprechender Betriebsgenehmigung sind dort bereits vorhanden. Diese werden benötigt, um dort die Kehrmachine direkt und ohne Umladung in die Container zu entleeren. Anderenfalls muss das Kehrgut des Öfteren gekippt werden, wobei Parkplätze blockiert werden, was auch regelmäßig Beschwerden nach sich zieht. Insgesamt erlaubt der Standort Kanalstraße eine wesentlich effizientere Tourenplanung und hinsichtlich der Lärmbelastung der Anwohner:innen eine deutlich schonendere Arbeitsverrichtung. Arbeitsbeginn im Bereich der Straßenreinigung ist ab 5:00 Uhr. Im Winterdienst sind im Einsatzfall Aktivitäten rund um die Uhr die Regel.

Die Anforderungen an eine Unterkunft der Straßenreinigung/des Winterdienstes im Bereich Innenstadt sind wie folgt zusammengefasst:

- Unmittelbare Altstadtnähe zwingend notwendig, andernfalls entstehen sehr lange Anmarschzeiten in die Reinigungsreviere oder Mitarbeitende und Geräte müssen aufwendig hin und her transportiert werden
- Geräte und Maschinen müssen unmittelbar am Einsatzort verfügbar sein, dies gilt insbesondere für den Winterdienst
- Geeignete Möglichkeiten zum Kippen und Zwischenlagern
- Ausreichend Stellplatz & Lagerfläche für fahrende und nichtfahrende Gerätschaften und Betriebsmittel (Streumittel, Kraftstoffe)
- Gute Erreichbarkeit des Standortes und Parkmöglichkeiten für die Mitarbeitenden
- Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung und des Gebäudeenergiegesetzes

### **Planung für Standort Kanalstraße**

Die Entsorgungsbetriebe planen, auf dem Grundstück in der Kanalstraße eine Containerlösung als eine dauerhafte Unterbringung für die Straßenreinigung im Bereich Innenstadt zu errichten. Da bei dieser Bauweise eine modulare Erweiterung jederzeit möglich ist, wäre ein derartiger Containerkomplex bereits für eine kurz- bis mittelfristige Nutzung wirtschaftlich realisierbar. Mit der Errichtung kann zeitnah begonnen werden, die Lösung ist vergleichsweise flexibel und erfüllt alle normativen Anforderungen. Dabei ist unter anderem die Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Neben getrennten Schwarz-Weiß-Bereichen und Sozialbereichen für Männer und Frauen ist auch die Errichtung einer Solaranlage auf den Dächern der Container zwingend erforderlich. Im Zuge der Errichtung werden die Container dort als ein Gebäude definiert und fallen somit unter das GEG.

Auf dem Gelände in der Kanalstraße befindet sich noch die alte Schadstoffannahme des Wertstoffhofes. Sie kann für die Lagerung von Geräten und Kraftstoffen effektiv genutzt werden.



- 1:** Büro für Teamleiter
- 2:** Lager für Reinigungs-/Winterdienstgeräte
- 3:** Heizungsraum
- 4:** Bereitstellung von Abfällen für den Abtransport zum Abfallwirtschaftszentrum
- 5:** geplante Fläche zur Ablagerung von Grünschnitt für Stadtgrün & Verkehr
- 6:** Neubau Containerunterkunft

Die gesamte Fläche in der Kanalstraße wird für folgende Bauten benötigt:

- 11 Container als Unterkunft für die Straßenreinigung. Darin enthalten sind Besprechung- und Aufenthaltsbereiche, Umkleiden (Schwarz-Weiß) sowie Sanitärbereiche jeweils für Damen und Herren, für mind. 25 Mitarbeitende
- Lagermöglichkeiten für die Entsorgung von Schüttgut inkl. Rampe
- Lagermöglichkeiten für die Entsorgung von Grünschnitt für den Bereich Stadtgrün (bisher nur mündliche Absprache, Vertragsabschluss notwendig, Bereich wird zur Zwischenlagerung benötigt)

Das Grundstück gehört der Hansestadt Lübeck und war bis April 2023 als Wertstoffhof-Standort an die EBL verpachtet. Der Pachtvertrag wurde ab Mai 2023 durch einen unbefristeten Pachtvertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten abgelöst.

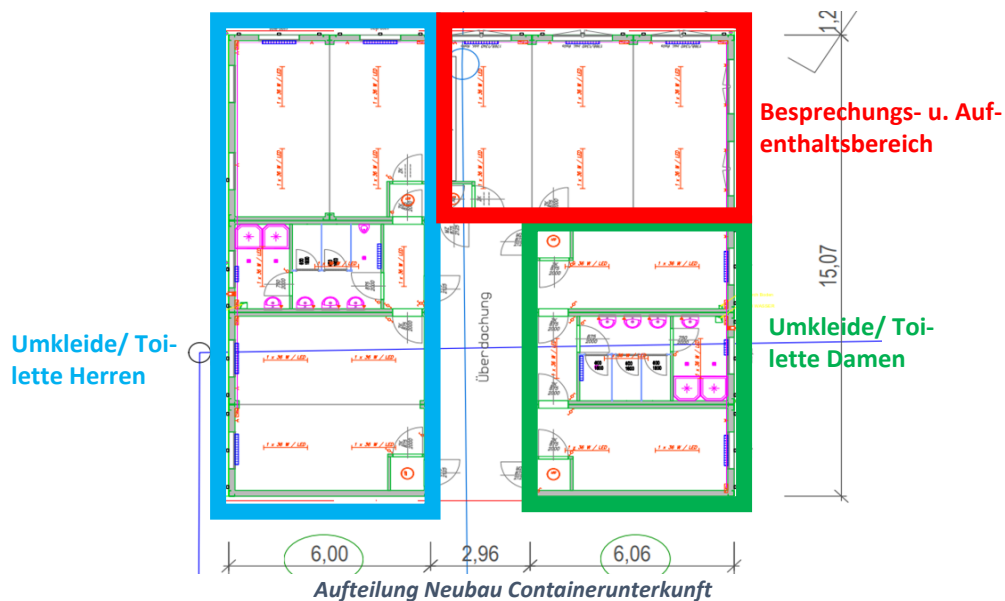
Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung gibt es Überlegungen, die Altstadtinsel mit Fernwärme zu versorgen. Die Stadtwerke Lübeck haben dazu zwei potentielle Standorte für eine Großwärmepumpe vorgeschlagen: Ein möglicher Standort wäre der ehemalige Wertstoffhof in der Kanalstraße. Ein weiterer liegt weiter südlich. Aufgrund des relativ großen Platzbedarfes (ca. 500 m<sup>2</sup>) scheidet eine gemeinsame Nutzung aus. Aus Sicht der Stadtwerke wäre neben dem Ausweichstandort im Süden eine Fläche unmittelbar am ehemaligen Wertstoffhof gelegen ebenfalls denkbar. Insofern steht die beabsichtigte Nutzung durch die EBL den weiteren Überlegungen zur Wärmeplanung nicht im Wege.

## Zusammenfassung und Fazit

Die aktuelle Lage im Überblick:

- Unterkunft in der Mengstraße 12-14 kann nicht mehr genutzt werden → starker Schimmelbefall, Putz fällt von der Geschosdecke aufgrund großer Wasserschäden im Gebäude
- Unterkunft in der Hüxtertorallee 22 muss geräumt werden → Schimmelbildung erkennbar, Unterkunftssituation an der Grenze zum nicht mehr Tolerierbaren, Ausbesserungen durch Fachfirma und Hepa-Filter haben lediglich aufschiebende Wirkung
- Arbeitsstättenverordnung kann nicht eingehalten werden (Schwarz-Weiß-Trennung)
- Mengstraße 12-14 stellt langfristig eine theoretische, allerdings eine komplizierte und risikobehaftete Alternative dar → Keine Entlastung für die kurz-/mittelfristigen Bedarfe
- Standort Kanalstraße ist für die EBL die beste und einzige kurzfristig verfügbare Nutzungsoption, die allen betrieblichen und logistischen Anforderungen gerecht wird. Zur Absicherung ist eine Anpassung des Pachtvertrages zwingend erforderlich.

→ **Nach eingehender Prüfung, Abfrage und Suche nach geeigneten Alternativen stellt die Kanalstraße die einzige kurzfristig verfügbare und entsprechend der betrieblichen Anforderungen gestaltbare Nutzungsoption für die Straßenreinigung und den Winterdienst in der/rund um die Innenstadt dar. Langfristig ist sie als Dauerlösung für die Straßenreinigung und den Winterdienst im Revier Innenstadt von zentraler Bedeutung.**



**Bildmaterial Situation Mengstraße 12-14:**



gangsbereich)



Außenansicht Mengstraße 12-14/Hinterhaus (Ein-



Küchen- und Aufenthaltsbereich Mengstraße 12-14



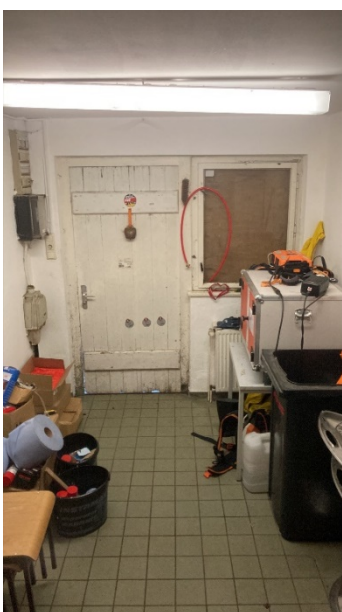
Dachfläche Gebäude Mengstraße 12-14



**Bildmaterial Situation Hüntertorallee 22:**



Außenansicht Gebäude Hüntertorallee



Innenansicht Hüntertorallee 22



**Anlagen:**

Senator Ludger Hinsen