

03GV/22/005

Beschlussvorlage Gemeinde
Cölpin
öffentlich



Beschluss zur Zustimmung eines Antrags auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 09.05.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin (Entscheidung)	09.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin bestätigt den Antrag der Jugend- und Sozialwerk gemeinnützige GmbH (Träger der KITA „Hummelnest“) auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Cölpin – Dorfmitte“ nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

Die Jugend- und Sozialwerk gGmbH, Geschäftsinhaberin Frau Ulbricht, ist seit 2017 Betreiber der KITA „Hummelnest“ in Cölpin, welche als DDR-Plattenbau errichtet wurde.

Aufgrund der auch schon zu diesem Zeitpunkt festgestellten baulichen Mängeln, kämpft der Betreiber schon seit Jahren für den Erhalt dieser KITA. Da jedoch bislang kein neuer Standort für die Einrichtung eines neuen Gebäudes gefunden werden konnte, soll nun eine umfängliche Sanierung der Räumlichkeiten, Heizungsanlage sowie der Anbau eines Treppenhauses erfolgen, damit einer weiteren Zulassung nichts entgegensteht. (Erläuterungsbericht zum Vorhaben = Anlage 1)

Das geplante Treppenhaus soll in einer Größe von 3,30m x 5,22m x 7,00m (B x L x H) vor den Haupteingang gestellt werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Cölpin – Dorfmitte“ (B-Plan) und ist so wie beantragt nicht zulässig, da der B-Plan im Bereich der KITA eine Baugrenze festschreibt, welche mit dem Treppenhaus überschritten wird.

Nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und entsprechend § 31 Abs. 1 BauGB kann jedoch auf Antragstellung von solchen Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern, die Befreiung erfordern....

Nach Sichtung der Verfahrensunterlagen zum benannten B-Plan ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Des Weiteren sagt die Rechtsprechung zum Thema „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“, dass dies alle öffentlichen Interessen und Belange umfasst. Das BVerwG hat dazu bereits 1978 ein Grundsatzurteil gefällt und aufgeführt, ...“Gründe des Wohls der Allgemeinheit beschränkten sich nicht auf spezifisch bodenrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was gemeinhin unter den öffentlichen Belangen oder unter den öffentlichen Interessen zu verstehen sei (siehe hierzu heute § 1 Abs. 6 BauGB). So könne beispielsweise das Gemeinwohl gefordert werden durch soziale Einrichtungen, wie Krankenversorgung oder Kinderbetreuung...”

Aus den vorgenannten Gründen kann das Interesse des Wohls der Allgemeinheit begründet und dem Antrag auf Befreiung durch die Jugend- und Sozialwerk gmbH stattgegeben werden.

rechtliche Grundlagen

- § 31 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

KEINE

Anlage/n

1	Erläuterungsbericht - Sanierung KITA(öffentlich)
2	Objektlageplan(öffentlich)

gez. Joachim Jünger
Bürgermeister

Bauvorhaben	Sanierung für BE Kita „Hummelnest“ Straße des Friedens 18 17094 Cölpin
Bauherr	Jugend-u. Sozialwerk gemeinnützige GmbH Rungestraße 17 16515 Oranienburg
Planung	BfAI GmbH Büro für Architekten- u. Ingenieurleistungen Dipl.-Ing. Andreas Kistenmacher Hauptstr. 18 16348 Wandlitz/OT Schönwalde FON 033056 20990 Funk 0171 838 5589 Fax 033056 20992 Mail: kistenmacher@bfaigmbh.de
Planungsphase BV Nr.	Vorplanung 21SKC
aufgestellt: Dez. 2021	Dipl.- Ing. A. Kistenmacher

Erläuterungsbericht

Das mitten in der Gemeinde Cölpin gelegene, als DDR-Plattenbau errichtete Kita-Gebäude wurde in 2017 vom Jugend- und Sozialwerk als Träger übernommen und sollte ursprünglich, wegen der schon zu diesem Zeitpunkt bekannten baulichen Mängel, durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzt werden. Diese Pläne sind an der Grundstücksfrage gescheitert und daher kann nur eine umfassende Sanierung die Betreuungsplätze am Standort sichern. Derzeit werden mehr als 80 Kinder, in allen Altersstufen, in der Einrichtung betreut. Nach erfolgter Sanierung kann die Kapazität auf 97 erhöht werden.

Das 2-geschossige Gebäude ist voll unterkellert und wird durch 2 getrennte Treppenträume durchgängig erschlossen. Das Sockelgeschoss ist gartenseitig durch Lichtschächte- und Gräben belichtet und verfügt ebenfalls über Aufenthaltsräume (Die ursprüngliche Raumnutzung kann wegen fehlender Bestandsbaugenehmigung nicht nachgewiesen werden). Alle tragenden und aussteifenden Bauteile bestehen aus Stahlbeton.

Das Gebäude wurde 1983 errichtet und Anfang der 1990-iger Jahre teilweise modernisiert. Dabei wurden Kunststoff-Fenster in die Fassade eingesetzt. Die vorgeschriebene Absturzsicherung wurde bei den teilweise vorhandenen niedrigen Brüstungen damals nicht berücksichtigt.

Die vorhandene Zentralheizung mit Warmwasserbereitung wird derzeit mit Öl betrieben und soll durch eine Gasheizung ersetzt werden. Alle Komponenten der Haustechnik sind als bauzeitlich zu betrachten und dringend auszutauschen. Besonders bedenklich ist der Zustand der elektrischen Anlagen.

Die Einhaltung der aktuell nach ASR A2.3 geforderten Fluchtwegbreiten, sind nach Rückfrage beim Landesamt für Arbeitsschutz, unbedingt bei einer Sanierung umzusetzen. Das hat weitreichende Konsequenzen für die Verwendung des Budgets, da die geforderten Abmessungen zwischen den Betonwänden der Treppenträume nicht herzustellen sind. Aus diesem Grunde wird eine neue Treppe zu OG erforderlich, die an der Straßenfassade positioniert wird und zusammen mit einer neuen wettergeschützten Eingangstreppe in einem komplett neuen Eingangsbauwerk untergebracht wird. Durch diese Umbauten und Ergänzungen wird das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurde ein Konzept zur Schadstoffsanierung erstellt. Bauzeitlich bedingt, wurden asbesthaltige Stoffe und Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Die Sicherheitsvorgaben beeinflussen den Bauablauf entscheidend und schlagen sich in den Kosten nieder. Auch die Notwendigkeit einer Sanierung im laufenden Betrieb, zwingt zu sehr kleinteiligen Bauabschnitten.

Aus den vorgenannten Gründen, umfasst die geplante Sanierung somit alle zur Erhaltung der unbefristeten Betriebserlaubnis notwendigen Maßnahmen. Flankiert von den notwendigen Modernisierungen, die den hohen pädagogischen Standard des Trägers gewährleisten.

Die Maßnahme lässt sich nach Bauteilen wie folgt beschreiben:

Gebäudehülle

Dachbelag erneuern und Regenabläufe sanieren
Äußeren Sonnenschutz montieren
Absturzsicherung montieren
Anlieferrampe Küche und Kinderwagenrampe sanieren
Eingangüberdachung und Überdachung der Kinderwagenrampe

Zugänge

Anbau eines verglasten Treppenturmes mit Treppenläufen aus Stahl vom OKG bis OG
Vergrößerung von Öffnungen in der Außenwand zur Anbindung
Anbau einer Außenrampe als behindertengerechter Zugang
Einzug einer Massivdecke im Treppenraum Ost zur Schaffung von Nutzfläche im OG

Grundrissveränderungen

diverse nicht tragende Trennwände abbrechen und neu errichten
Herstellen eines großen Durchbruchs in einer tragenden Wand für Speiseraum
Verlagerung der Ausgabeküche an die Rampenseite (Anlieferung)
Schaffung der geforderten Personalräume

Bodenbeläge

Komplett erneuern, in den Sanitärräumen Fliesen, sonst Linoleum
Estrich soweit erneuern, dass stufenfreie Durchgänge möglich
Neuer Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung im Sockelgeschoß und im U3 Bereich

Deckenbekleidungen

Akustikdecken in allen größeren Aufenthaltsräumen von Kindern plus Bädern und Garderoben

Wandbekleidungen

Alle Wandflächen glatt gespachtelt mit abwaschbarem Anstrich nach Farbkonzept des Trägers
Wände Sanitärräume bis auf 1,40 m weiss gefliest mit farbiger Bordüre

Türen

Vorhandene BS/RS Türen teilweise umsetzen und ergänzen nach Brandschutzkonzept
Alle Innentüren erneuern und mit Glasausschnitt und Klemmschutz versehen

Sanitärinstallation

Austausch der Verteilerleitungen im Sockelgeschoß
Austausch der Steigleitungen
Komplette Neuinstallation der Sanitärräume
Neuinstallation der Ausgabeküche
Einbau eines Fettabscheiders

Heizungsinstallation

Entsorgung des Öltanks
Herstellung Hausanschluss Gas
Austausch des Heizkessels mit Steuerung
Austausch der Verteiler- und Steigleitungen
Einbau einer Fußbodenheizung im Sockelgeschoss und im EG

Elektroinstallation

Austausch der Beleuchtungsanlagen
Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung
Erneuerung der Etagenverteilungen
Ergänzung der Brandmeldeanlage

Aufzug

Demontage des brandschutztechnisch problematischen Speiseaufzuges im Gebäude

Außenanlagen

Die Grundstücksgröße beträgt 5372 m², abzüglich der bebauten Flächen von ca. 1500 m² ergeben sich ausreichend pädagogische Spielflächen.
Wegen des begrenzten Budgets, werden die Außenanlagen nach den Arbeiten am Gebäude nur wieder in Funktion gesetzt.

266

267

268

270

254

Straße des Friedens

Straße des Friedens

Straße des Friedens

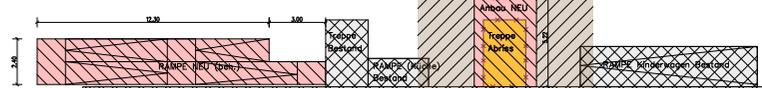
Parken

Grünstreifen

Straße

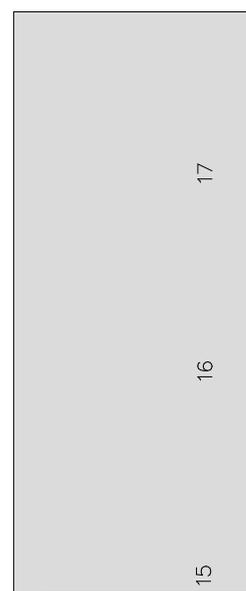
Gehweg

Grünstreifen



Bestandsgebäude KITA
Straße des Friedens 18

-  Bestand
-  Neubau
-  Abbruch
-  Abstandsfläche
-  Grundstücksgrenze



Straße des Friedens

0 5 10 15

Sanierung		Genehmigungsplanung	
KITA "Hummelnest"		Straße des Friedens 18 17094 Cölpin	
Bauebene	Jugend- und Sozialwerk gGmbH Rungestraße 16515 Oranienburg	Planung	Büro f. Architekten- und Ingenieurleistungen GmbH Dipl.-Ing. A. Kistenmacher / NR-LBK P0682 Hauptstraße 18, 16348 Wandlitz <small>FON 033056/20990 FAX 033056/20992</small>
	Objektlageplan		1:200
Darsstellung			000
			03.02.2022
Dateiname: GP Sanierung zur BE oAwd 20220203			
ISO A2			