ZUSAMMENFASSUNG

Die aus der Bestandsaufnahme sowie aus dem Holzschutzgutachten ersichtlichen Mängel an den tragenden Bauteilen (Holzbalkendecken) sind erheblich.

Für die Umsetzung eines Bauvorhabens mit verschiedenen Nutzungsarten sind, neben der statischen Ertüchtigung, brandschutztechnische sowie schallschutztechnische Anforderungen zu berücksichtigen.

Zum Nachweis der Tragfähigkeit der Holzbalkendecke, wird zu dem Freilegen der Balken auch das Freilegen der Wandkonstruktionen im Bereich über dem Saal erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der überwiegende Teil der Räume im Erdgeschoss genutzt. Die Freilegung der Bauteile mit abschließender Prüfung ist derzeit nicht möglich.

Des Weiteren wird der Neuausbau des gesamten Dachgeschosses - Drenpelwände, Dachschrägen und Decken - auf Grund schadhafter bzw. fehlender Dämmung und Dampfsperren notwendig. Die Fußböden sind auf Grund der Balkendurchbiegung stark mangelhaft.

Die Haustechnik ist veraltet und birgt ein deutliches Gefahrenpotential. Die Elektroinstallation, mit dem im Treppenraum liegenden Hausanschluss, bedarf dringend der fachgerechten Verlegung und Erneuerung. Heizleitungen und Heizflächen sind mangelhaft platziert und teilweise stark verrostet. Wasser- und Abwasserleitungen ebenso. Die Sanitärausstattung ist zusätzlich, zu den für die neue Nutzung notwendigen Erweiterungen, komplett zu erneuern.

Für die Baumaßnahmen ist der Krippenbereich der Kita frei zu räumen, da die Decke zum Obergeschoss, wie im gesamten Gutshaus, statisch und bautechnisch zu ertüchtigen wäre. Für die notwendigen 2. Rettungswege der Kita aus beiden Geschossen bleibt mit dem Amt für vorbeugenden Brandschutz eine Ausweich-Lösung für die Bauzeit abzustimmen.

Die Aufgabenstellung der Gemeinde Pölchow bezieht sich, neben der Kita-Erweiterung und der Nutzung einiger Räume durch die Gemeinde und den Verein, auf die Wohnnutzung in verschiedenen Varianten. Im Hinblick auf die Einschränkungen des Gebäudes sowie die nur teilweise Überschneidung der Nutzungszeiten von Mietwohnungen und Kita erscheint diese Nutzungsform naheliegend. Grundsätzlich wären andere Nutzungsarten denkbar, wobei die Nachbarschaft zur Kita deutliche Einschränkungen an Werktagen vorgibt und das gesellschaftliche Leben der Gemeinde an Wochenenden eine weitere Beeinträchtigung darstellen kann.

Die Refinanzierung der Umbau- und Modernisierungs-Maßnahmen über Mieteinnahmen, ist neben der optimalen und sinnvollen Nutzung der Räume sowie der Sicherung der Bausubstanz, ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Die Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, mit im Erdgeschoss rund 155 und im Obergeschoss etwa 325 Quadratmetern, zu fünf bis sechs Mietwohnungen, würde planbare Einnahmen realisieren.

aufgestellt: 12.07.2016 / Annett Marienfeld