

**Amt Brück  
- Der Amtsdirektor -**

**Sitzungsvorlage Mitteilung**  
Stadt Brück

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-30-140/25

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 26.08.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

☒

**An** (Ausschuss/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung)

**Ausschuss für Infrastruktur, Stadt- und regionale Entwicklung,**

Betreff: Stand Errichtung Übergangslösung Jugendklub

**Darstellung des Vorganges:**

**1. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Eine verbindliche Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kann ausschließlich durch eine kostenpflichtige Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LK-PM) erfolgen.

Für jeden potenziellen Standort ist eine separate Bauvoranfrage erforderlich.

Auf Nachfrage bei Herrn Dr. Kronemann (Untere Bauaufsicht LK-PM) wurden uns folgende Hinweise für die geplante Containeraufstellung mitgeteilt:

Zitat: „(1) Unabhängig vom Standort nach dem BauGB ist die geplante Aufstellung und Nutzung der Container als Jugendclub baugenehmigungspflichtig. Baugenehmigungsfreie Tatbestände nach § 61 BbgBO sind nicht anwendbar. Hinweis: Das Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert und müsste hier die Zulässigkeitsvoraussetzungen als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB erfüllen.

(2) Der Bauantrag ist entsprechend der Bauvorlagenverordnung einzureichen: Formulare (Bauantrag, Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung, Herstellungskosten), Bauzeichnungen (Amtlicher Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitt), Erklärung zum Brandschutznachweis, Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (zumindest für die Gründung im Falle einer vorhandenen Zulassung), weitere Unterlagen in Abhängigkeit des Aufstellortes nach Frage 1 wie beispielsweise Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Außenbereich. Weiter sind die Container einmessungspflichtig.

(3) Inwieweit die Container die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Antragsstellung bzw. -bescheidung erfüllen, ist nicht abschließend beurteilbar. Abhängig von der Zulassung sind Ertüchtigungen hinsichtlich der Statik denkbar. Jedenfalls ist eine hinreichende Gründung am Aufstellort entsprechend der Zulassung erforderlich und nachzuweisen. Ausgehend von Gebäudeklasse 1 der Container ergeben sich an den baulichen

Brandschutz keine Anforderungen. Die Einhaltung des GEG ist nachzuweisen.

Hierzu: Insofern die Nutzungsdauer auf 5 Jahre begrenzt wird, kann möglicherweise § 104 GEG zur Anwendung kommen, insofern die entsprechenden Außenbauteilnachweise eingehalten werden. Da es sich um ein öffentlich zugängliches Gebäude handelt, ist die Barrierefreiheit nachzuweisen, auch Toiletten. Auch sind die Belange des Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen. Weiter ist das Thema Arbeitsschutz zu betrachten (Beschäftigte, Pausenraum etc.). Auch der Immissionsschutz abhängig von der konkreten Nutzung und Öffnungszeit des Jugendclubs ist zu bedenken.“ Zitat Ende.

## 2. Kosten für die Erschließung

Für die Erschließung und Planung (Bauantragsunterlagen wie Formulare, Bauzeichnungen, Lageplan, Statik) sind Kosten in Höhe von ca. 34.850 € geschätzt.

### grobe Erschließungskosten Schätzung

Edis Anschluss :

Neuanschluss >60-150 KW		1.370,39 €
EDI/E/Inbetriebnahme		88,89 €
EDI /E/Baukostenzuschuss (bis 30 KW)		<u>0,00 €</u>
(>30KW kommen Kosten dazu)		1.459,28 €
Blitzschutz	ca.	7.500,00 €
Wasseranschluss		1.800,00 €
Tiefbauarbeiten/Rohrgräben+Rohr	ca.	6.000,00 €
Planer für Bauantragsunterlagen	ca.	<u>12.500,00 €</u>
	ca.	29.259,28 € netto
	19%	<u>5.559,26 €</u>
		<b><u>34.818,54 € brutto</u></b>

Die Kosten für die eigentliche Baugenehmigung bzw. Bauvoranfrage sind hierin nicht enthalten. Zusätzlich entstehen weitere Kosten für:

- Planum und Gründung am Aufstellort
- ggf. Ertüchtigung der Container (z. B. Barrierefreiheit)
- Umsetzung der Container vom bisherigen zum neuen Standort
- Prüfungen (Statik, Brandschutz, Nutzungsaufnahme)
- Eine verlässliche Gesamtkostenschätzung kann erst nach Beauftragung eines Planers erfolgen.

## 3. Belastung angrenzender Bewohner

Die Einschätzung zur Belastbarkeit angrenzender Bewohner ist in der Tabelle zur Anlage der SVV vom 12.06.2025 für drei Standorte dargestellt (Dateianlage).

## 4. Erreichbarkeit

Die Standorte Flurstücke 424 und 425 der Gemarkung Brück (neben dem Pavillon) sowie Flurstück 301 (neben dem Skatepark) sind für Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei und

Müllabfuhr gut erreichbar.

#### **5. Zeitlicher Rahmen**

Ein verbindlicher Zeitplan für die Umsetzung ist derzeit nicht möglich. Voraussetzung ist die Erteilung einer Baugenehmigung.

Die Bearbeitungsdauer bei der unteren Bauaufsichtsbehörde LK-PM ist nicht absehbar. Sollte zunächst eine Bauvoranfrage gestellt werden, muss deren Ergebnis abgewartet werden, bevor die Planung und Erstellung der Bauantragsunterlagen in Auftrag gegeben werden kann.

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter / Datum

\_\_\_\_\_  
Amtdirektor / Datum