Stadt Hennigsdorf

Beschlussvorlage BV0002/2024

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		**23.05.2024**
Hauptausschuss		**28.05.2024**

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst III/5 Gebäudemanagement**

Betreff: Projektbeschluss für die Instandsetzung der Küchen-Lüftungsanlage in der Gaststätte vom Vereinsheim

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Küchen-Lüftungsanlage der Gaststätte im Vereinsheim instand setzen zu lassen um eine vollumfänglich und korrekte Funktionsweise für den Nutzer sicherzustellen.
2. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend der derzeitigen Kostenschätzung auf 168.500,00 Euro.
3. Grundlage für die weitere Planung und die Erstellung der Ausschreibungen ist das lüftungstechnische Planungskonzept des Ingenieurbüros Detlef Binder aus Hennigsdorf und die daraus resultierende Kostenzusammenstellung.
4. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt die Verwaltung, die notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Gremien durchzuführen (§7 Abs. 2e der Hauptsatzung).
5. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, über die Ergebnisse der Ausschreibung und die Vergabe sowie die Umsetzung der Maßnahme nach Abschluss der Baumaßnahme über eine Mitteilungsvorlage zu informieren.
6. Wesentliche Abweichungen von der Planungskonzeption, der Kostenzusammenstellung und dem Zeitplan sind der Stadtverordnetenversammlung anzuzeigen.

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Das Vereinsheim mit der Gaststätte „FairPlay“, der Kegelbahn und den Nutzungsbereichen u.a. für den Sportverein FC 98 wurde im Jahr 1999 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften und Gesetze sowie der dazu erteilten Baugenehmigung neu errichtet. Die Gaststätte inkl. Kegelbahn ist Pachtgegenstand, welcher aktuell seit 01.07.2022 für vorerst 5-Jahre verpachtet ist.

Die bestehende Küchen-Lüftungsanlage der Gaststätte „FairPlay“ weist technische Probleme, wodurch die Funktionalität in der täglichen Nutzung signifikant einschränkt ist. Dies hat in der Vergangenheit u.a. dazu geführt, dass bisherige Pächter die Lüftungsanlage nicht bzw. nicht im erforderlichen Rahmen genutzt haben. Gemäß aktuellem Pachtvertrag unterliegt die Küchen-Lüftungsanlage in der baulichen Unterhaltung und der regelmäßigen Wartung dem Verpächter und es liegt somit in seinem Verantwortungsbereich dem Pächter eine vollumfänglich funktionstüchtige Küchen-Lüftungsanlage zur Verfügung zu stellen.

Bereits 2016 wurde aufgrund von Beschwerden der Gaststättenbesucher über Küchengerüche im Gaststättenraum, insbesondere wenn die Gaststättenlüftung in Betrieb ist, das Problem mit der Küchenlüftung bekanntgegeben. Als Ursache für die Küchengerüche im Gastraum wurde der nicht autarke bzw. nicht aufeinander abgestimmte Betrieb der Küchen- und der Gaststättenlüftung festgestellt. Durch den Pächter der Gaststätte und somit Nutzer der Küche wird weiterhin bemängelt, dass die erforderliche Zuluft für die Küche nicht vorgewärmt eingebracht wird. Dies führt bei Nutzung der Ablufthaube zu Zugerscheinungen und einer nichtgewollten Auskühlung der Küche.

Im Rahmen der Ausschreibung für die Neuverpachtung der Gaststätte zum 01.07.2022 wurde der Umbau der Küchen-Lüftungsanlage nach aktuellen Vorschriften und Standards dem neuen Pächter als Aufgabe des Verpächters verbindlich in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Haushaltsplanung wurden für 2023 entsprechende finanzielle Mittel für die Instandsetzung der Küchen-Lüftungsanlage eingestellt, die im Rahmen des Jahresabschluss 2023 als Haushaltsermächtigung in das HH-Jahr 2024 übertragen wurden.

2. Arbeitsstand

Da die damalige HLS-Planung für den Neubau des Vereinsheim 1999 durch das Ingenieurbüro Detlef Binder aus Hennigsdorf erstellt wurde, wurde das gleiche Ingenieurbüro im Rahmen der Leistungsphase 1-2 HOAI mit einer Bestandsaufnahme, einer Überprüfung und einer entsprechenden Vorplanung für die Instandsetzung der Küchen-Lüftungsanlage im März 2024 beauftragt. Für die weiteren erforderlichen Maßnahmen sind im Vorfeld für die Planung und Bauüberwachung weitere Planungsleistungen nach HOAI vertraglich zu binden. Das Ingenieurbüro Binder muss mit der Erstellung des neuen Lüftungskonzeptes sowie der weiterführenden Lüftungs-Planung (L.-Ph. 3,5-8) beauftragt werden. Für die Planung der Hochbau- und Elektroleistungen müssen nach aktuellem Stand weitere Planer, jedoch mit eher geringem Leistungsumfang vertraglich gebunden werden.

3. Umbau- / Instandsetzungsmaßnahmen

Für die Beseitigung der lüftungstechnischen Mängel sollen die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Installation einer Zuluftanlage mit vorgewärmter Frischluft
- Trennung der Zuluftanlagen für die Küche und die Gaststätte
- Installation neuer Zu- und Abluftauslässe in der Küchendecke
- Aktivierung der Zuluft in der vorhandenen Induktionshaube
- Installation einer Anlage zur Regelung der Lüftungstechnik
- Einbau einer Brandschutzklappe für fetthaltige Abluft

Die zuvor genannten lüftungstechnischen Arbeiten erfordern weitere Baumaßnahmen wie:

- Rohbau- und Trockenbauarbeiten für das Öffnen und Schließen von Decken und Wände
- Elektroinstallationsarbeiten für die Zu- und Abluftgeräte sowie MSR-Technik
- Malerarbeiten als Endbeschichtung von neuen Bauteiloberflächen

Im Rahmen der Umsetzung der baulichen Maßnahmen kann durch den Pächter, der Küchenbereich nicht genutzt werden. Der Gastraum, ein kleiner Küchenvorraum, die WC-Bereiche und die Kegelbahn sind auch während der Maßnahmen weitestgehend uneingeschränkt durch den Pächter nutzbar. Alle Maßnahmen und Termine werden eng mit dem Pächter abgestimmt und es wird versucht, die Beeinträchtigungen für ihn möglichst gering zu halten.

4. Kostenschätzung

Der folgenden Zusammenstellung können die aktuellen Projektkosten nach DIN 276 (Stand: 30.04.2024) entnommen werden.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenschätzung
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	25.500,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	102.500,00 €
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	40.500,00 €
Gesamt:		**168.500,00 €**

5. Zeitplan

Für die weiteren Planungsphasen und die Bauausführung ist folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen:

Planungen L.-Ph. 3, 5-7:	bis 31.07.2024
bauliche Umsetzung:	01.09. - 11.10.2024

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

- BV0088/2021 - Beschluss zum Pachtvertrag Gaststätte im Vereinsheim, Fontanestraße 170, 16761 Hennigsdorf

III. Finanzielle Auswirkungen ☒ **ja** ☐ **nein**

Kosten-Folgekosten-Finanzierung: ☐ Zuschüsse (Z) ☐ Investitionen (I)
☐ Erträge (E) ☒ Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2024	2025	2026	2027
Finanzhaushalt					
Ergebnishaushalt	F-Art	2024	2025	2026	2027
42402.521101	A	168.500,00 €			

Deckung: ☒ planmäßig ☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig

☐ Mehreinzahlungen
☐ Mehrerträge
☐ Mehrauszahlungen
☐ Mehraufwendungen
☐ Mindereinzahlungen
☐ Mindererträge
☐ Minderauszahlungen
☐ Minderaufwendungen

Hennigsdorf, 14.05.2024

gez. Th. Günther
Bürgermeister