

Beschlussvorlage öffentlich	2023/SCHW/0007
--	-----------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Schweppenhausen (beschließend)	13.12.2023	6

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

Betreff:
Sanierungsarbeiten Kindergarten Schweppenhausen

Begründung:

Im Zuge der Sanierungsarbeiten im Kindergarten Schweppenhausen wurden die umzusetzenden Maßnahmen bei verschiedenen Terminen ausführlich dargestellt. Jetzt muss die Ortsgemeinde Schweppenhausen entscheiden wie und in welcher Reihenfolge die Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Maßnahmen betreffen die Vorgaben des Brandschutzes, des Gesundheitswesens und Unfallkasse und wurden bereits durch die vorliegende Baugenehmigung genehmigt. Für die Gesamtmaßnahme im genehmigten Umfang sind nach derzeitigem Baukostenniveau voraussichtlich 730.995,74 € (Kostenschätzung Februar 2023) aufzuwenden.

In verschiedenen Gesprächen wurde Einsparmöglichkeiten bzw. zeitliche Aspekte für die Umsetzung herausgearbeitet.

Somit ergab sich eine mögliche Vorgehensweise:

Ein Bauabschnitt könnte sich auf die Sanierung des Bodens im Anbaubereich beziehen. Hierbei kann jedoch nicht nur der reine Boden saniert werden, es müssten alle damit zusammenhängenden Arbeiten mit ausgeführt werden (beispielweise neue Trennwände, Küchenbereich und hintere Raumabtrennung / Zwischenwand).

Durch diese Vorgehensweise könnte die Dachsanierung etwas verzögert bzw. verschoben werden. Durch die Verschiebung der Arbeiten für die Dachsanierung können etwa 42.900,00 € netto eingespart werden. Dies wäre aber nur unter der Voraussetzung möglich, dass bei den Arbeiten der Bodensanierung und der Wände keine Beschädigungen an der Dachhaut entstehen.

Sollte hier ein Schaden an der asbestbelasteten Dachhaut verursacht werden, muss eine sofortige Dachsanierung erfolgen. Der Ausbau des Bodens und der Trennwände wird eine der ersten Maßnahmen sein. Dadurch wird von Anfang an erkennbar sein, ob in das Dachgebälk eingegriffen werden muss.

Hinweis der Verwaltung:

Bei der Sanierung des Bodens und der Wände, darf wie vorher beschrieben kein Schaden an dem Dach entstehen, da somit eine sofortige Sanierung (anderer Preis wie bei Ausschreibung) erfolgen muss.

Weiter könnte durch eine nachträgliche Sanierung des Daches auch der „neue Boden und die neuen Wände“ beschädigt werden (beispielweise durch Feuchtigkeit bei Öffnung des Daches oder durch abstürzende Teile). Eine Kosteneinsparung ist durch die Trennung voraussichtlich

nicht zu erzielen. Auch bautechnisch wird immer zuerst das Dach saniert und dann die Innenbereiche umso die darunterliegenden Arbeiten keiner erneuten Beschädigung auszusetzen.

Beschlussvorschlag:

- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Bodensanierung und alle dazugehörigen Arbeiten getrennt von der Dachsanierung durchzuführen.
- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Bodensanierung und die Dachsanierung zusammen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

Aus den zuvor aufgeführten Maßnahmen ergeben sich folgende Fragen:

In welcher Ausführung eine Zwischenwand zum dritten Gruppenraum hergestellt werden soll.

In der Planung bzw. Kostenschätzung wurde eine mobile Trennwand mit entsprechendem Träger vorgesehen. Aufgrund der enormen Kosten könnte hier auch eine feste Trennwand in Ständerbauweise errichtet werden. Dadurch könnten Kosten von ca. 18.000 € eingespart werden.

Beschlussvorschlag:

- ☐ Der Gemeinderat beschließt die mobile Trennwand entsprechend der ursprünglichen Planung einzubauen.
- ☐ Der Gemeinderat beschließt eine feste Trennwand in Ständerbauweise einbauen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

Des Weiteren ergibt sich die Frage nach der Ausgestaltung der Küche.

Nach Rückfragen des Architekten bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, ist ein Anbau einer Spülküche ein Pflichtbestandteil, unabhängig von der Art der späteren Zubereitung (Catering = Ausgabeküche oder frisch kochen) und der Anzahl der Essen.

Durch die Ausgestaltung der Küche könnten Kosten in Höhe von ca. 3.000,00 € für eine Durchreiche eingespart werden. Hier stellt sich mehr die Frage ob eine Durchreiche praktikabel oder eher hinderlich ist. Weitere Einsparmöglichkeiten sind nach Aussage des Architekten Hr. Brendel unabhängig von der Art der Essenszubereitung nicht möglich.

Der Gemeinderat muss sich im Zuge des Umbaus entscheiden, welche Art der Zubereitung in der Küche zukünftig stattfinden soll.

Hinweis:

In den Vorgesprächen mit den Zuordnungsgemeinden hat sich die Gemeinde Schöneberg für eine Zubereitungsküche ausgesprochen, mit der Begründung, dass wenn die Küche rein für

eine Catering-Nutzung hergestellt wird, auch immer ein Catering in diese Küche muss. Ein späterer Umbau würde wieder enorme Kosten und Probleme mit sich bringen.

Beschlussvorschlag:

- ☐ Der Gemeinderat beschließt eine Küche für die Zubereitung von frischen Speisen zu errichten.
- ☐ Der Gemeinderat beschließt eine Ausgabeküche (für Catering) herstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

Alternativlos müssen bei der Sanierung die brandschutzrechtlichen Vorgaben umgesetzt werden. Diese beinhaltet unter anderem die Herstellung der zweiten Fluchtwege ins Treppenhaus.

Diese müssen schnellstmöglich umgesetzt werden, sodass im Brandfall gewährleistet wird, dass jede Person das Gebäude über einen Fluchtweg verlassen kann.

Für eine weitere Kosteneinsparung, wurde hier in Erwägung gezogen, die benötigten Gruppencontainer nicht anzumieten, sondern für die benötigte Zeit die einzelnen Gruppen in der Schloßgartenhalle unterzubringen. Hierdurch könnten Kosten in Höhe von ca. 19.000,00 netto eingespart werden. Die Sanitär-Container sind von der Einsparmöglichkeit ausgenommen.

Beschlussvorschlag:

- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Unterbringung der einzelnen Gruppen in der Schloßgartenhalle.
- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Unterbringung in Gruppencontainern.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

In einem weiteren Bauabschnitt muss der Umbau der sanitären Anlagen und die Herstellung eines separaten Fluchtweges (brandschutzrechtliche Vorgabe) umgesetzt werden. Hier sind keine Einsparpotenziale möglich. Für diesen Bauabschnitt werden auch entsprechende Sanitärcontainer auf dem Schulhof errichtet werden müssen, da der gesamte Sanitärbereich im Zuge des Umbaus nicht nutzbar ist.

So sind die kalkulierten Kosten für diesen Bauabschnitt von etwa 315.000 € netto zu erwarten.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des zuvor aufgeführten Bauabschnittes vollumfänglich zu.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

Hinweis der Verwaltung:

Im letzten Gespräch mit den Zuordnungsgemeinden wurde von Seiten des Architekten und der Bauabteilung eine geordnete Bauausführung vorgeschlagen. Dies hätte zum Inhalt, dass die Ausschreibungen in diesem Jahr durchgeführt werden, jedoch nächstes Jahr erst mit der Maßnahme begonnen wird. Dies wäre hinsichtlich der vollen Auftragsbücher der einzelnen Firmen für eine Angebotsabgabe und hinsichtlich der kalkulierten Preise eine gute Chance. Jedoch kann dies auch bei einer Vergabe in diesem Jahr nicht ausgeschlossen werden. Bis die Ausschreibung mit den entsprechenden Fristen durchgeführt werden könnte und der Gemeinderat die entsprechenden Beschlüsse gefasst hätte, würden wir uns im Herbst befinden. Ob eine Firma noch Termine im Herbst / Winter frei hätte und ob in dieser Zeit ein Beginn von den geplanten Sanierungsarbeiten sinnvoll wäre, kann nicht vorhergesagt werden.

Beschlussvorschlag:

☐ Der Gemeinderat beschließt die Ausschreibung und den Baubeginn in diesem Jahr zu beginnen.

☐ Der Gemeinderat beschließt die Ausschreibung in diesem Jahr durchzuführen, jedoch die Aufträge erst für nächstes Jahr zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja Nein Enthaltungen

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite					Klimacheck: ☐	
Ausgearbeitet am:			durch:		Schmidt, Frank Dieter	
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig ☐	Mit Stimmen- mehrheit ☐	<u>Beschlussergebnis</u> Ja Nein Enthaltung			Laut Beschluss- vorschlag ☐	Abweichender Beschluss (Folgeseite) ☐

I II III IV V

Anlage: 8

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Schweppenhausen

Sitzung am: 13.12.2023

TOP: 6 (öffentlich)

Betreff: Sanierungsarbeiten Kindergarten Schweppenhausen

Ortsbürgermeister Dr. Dejon begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Leiterin der Kita Naseweis, Frau Claudia Krieger-Klein.

Beschlussfassung:

Der Ortsgemeinderat beschließt, dass Frau Krieger-Klein zu diesem Tagesordnungspunkt Rederecht als Sachverständige erhält.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Es soll für die erforderlichen Baumaßnahmen in der Kita Naseweis eine Zielvereinbarung mit den Zuordnungsgemeinden erarbeitet werden, in der gemeinsame Vorgehensweisen und Kosten festgelegt werden.

Begründung:

Im Zuge der Sanierungsarbeiten im Kindergarten Schweppenhausen wurden die umzusetzenden Maßnahmen bei verschiedenen Terminen ausführlich dargestellt. Jetzt muss die Ortsgemeinde Schweppenhausen entscheiden wie und in welcher Reihenfolge die Maßnahmen umgesetzt werden. Die Maßnahmen betreffen die Vorgaben des Brandschutzes, des Gesundheitswesens und Unfallkasse und wurden bereits durch die vorliegende Baugenehmigung genehmigt. Für die Gesamtmaßnahme im genehmigten Umfang sind nach derzeitigem Baukostenniveau voraussichtlich 730.995,74 € (Kostenschätzung Februar 2023) aufzuwenden. In verschiedenen Gesprächen wurde Einsparmöglichkeiten bzw. zeitliche Aspekte für die Umsetzung herausgearbeitet. Somit ergab sich eine mögliche Vorgehensweise: Ein Bauabschnitt könnte sich auf die Sanierung des Bodens im Anbaubereich beziehen. Hierbei kann jedoch nicht nur der reine Boden saniert werden, es müssten alle damit zusammenhängenden Arbeiten mit ausgeführt werden (beispielweise neue Trennwände, Küchenbereich und hintere Raumabtrennung / Zwischenwand). Durch diese Vorgehensweise könnte die Dachsanierung etwas verzögert bzw. verschoben werden. Durch die Verschiebung der Arbeiten für die Dachsanierung können etwa 42.900,00 € netto eingespart werden. Dies wäre aber nur unter der Voraussetzung möglich, dass bei den Arbeiten der Bodensanierung und der Wände keine Beschädigungen an der Dachhaut entstehen. Sollte hier ein Schaden an der asbestbelasteten Dachhaut verursacht werden, muss eine sofortige Dachsanierung erfolgen. Der Ausbau des Bodens und der Trennwände wird eine der ersten Maßnahmen sein. Dadurch wird von Anfang an erkennbar sein, ob in das Dachgebälk eingegriffen werden muss. Hinweis der Verwaltung: Bei der Sanierung des Bodens und der Wände, darf wie vorher beschrieben kein Schaden an dem Dach entstehen, da somit eine sofortige Sanierung (anderer Preis wie bei Ausschreibung) erfolgen muss. Weiter könnte durch eine nachträgliche Sanierung des Daches auch der „neue Boden und die neuen Wände“ beschädigt werden (beispielweise durch Feuchtigkeit bei Öffnung des Daches oder durch abstürzende Teile). Eine Kosteneinsparung ist durch die Trennung voraussichtlich nicht zu erzielen. Auch bautechnisch wird immer zuerst das Dach saniert und dann die Innenbereiche umso die darunterliegenden Arbeiten keiner erneuten Beschädigung auszusetzen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt die Bodensanierung und die Dachsanierung zusammen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Aus den zuvor aufgeführten Maßnahmen ergeben sich folgende Fragen: In welcher Ausführung eine Zwischenwand zum dritten Gruppenraum hergestellt werden soll. In der Planung bzw. Kostenschätzung wurde eine mobile Trennwand mit entsprechendem Träger vorgesehen. Aufgrund der enormen Kosten könnte hier auch eine feste Trennwand in Ständerbauweise errichtet werden. Dadurch könnten Kosten von ca. 18.000 € eingespart werden. Frau Krieger-Klein teilt mit, dass die KiTa-Kräfte für eine geschlossene Wand sind.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt eine feste Trennwand in Ständerbauweise einbauen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Des Weiteren ergibt sich die Frage nach der Ausgestaltung der Küche. Nach Rückfragen des Architekten bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, ist ein Anbau einer Spülküche ein Pflichtbestandteil, unabhängig von der Art der späteren Zubereitung (Catering = Ausgabeküche oder frisch kochen) und der Anzahl der Essen. Durch die Ausgestaltung der Küche könnten Kosten in Höhe von ca. 3.000,00 € für eine Durchreiche eingespart werden. Hier stellt sich mehr die Frage ob eine Durchreiche praktikabel oder eher hinderlich ist. Weitere Einsparmöglichkeiten sind nach Aussage des Architekten Hr. Brendel unabhängig von der Art der Essenszubereitung nicht möglich. Der Gemeinderat muss sich im Zuge des Umbaus entscheiden, welche Art der Zubereitung in der Küche zukünftig stattfinden soll.

Hinweis: In den Vorgesprächen mit den Zuordnungsgemeinden hat sich die Gemeinde Schöneberg für eine Zubereitungsküche ausgesprochen, mit der Begründung, dass wenn die Küche rein für eine Catering-Nutzung hergestellt wird, auch immer ein Catering in diese Küche muss. Ein späterer Umbau würde wieder enorme Kosten und Probleme mit sich bringen.

In der Diskussion wurde deutlich, dass eine Entscheidung über die zukünftige Art der Zubereitung der Speisen zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden muss, weil bestimmte Funktionalitäten der Kucheneinrichtung unabhängig von der Art der Essenszubereitung vorliegen müssen (Trennung Zubereitungsküche/Ausgabeküche von der Spülküche).

Frau Krieger-Klein teilt mit, dass die Küchenkräfte für eine geschlossene Wand sind.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt auf den Einbau einer Durchreiche zu verzichten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Alternativlos müssen bei der Sanierung die brandschutzrechtlichen Vorgaben umgesetzt werden. Diese beinhaltet unter anderem die Herstellung der zweiten Fluchtwege ins Treppenhaus. Diese müssen schnellstmöglich umgesetzt werden, sodass im Brandfall gewährleistet wird, dass jede Person das Gebäude über einen Fluchtweg verlassen kann. Für eine weitere Kosteneinsparung, wurde hier in Erwägung gezogen, die benötigten Gruppencontainer nicht anzumieten, sondern für die benötigte Zeit die einzelnen Gruppen in der Schloßgartenhalle unterzubringen. Hierdurch könnten Kosten in Höhe von ca. 19.000,00 netto eingespart werden. Die Sanitär-Container sind von der Einsparmöglichkeit ausgenommen.

Aus Sicht von Frau Krieger-Klein sprechen Akustik und Heizmöglichkeiten gegen eine Unterbringung in der Schloßgartenhalle. Es soll noch mal geprüft werden, ob auch eine Unterbringung im Gemeindehaus möglich ist oder eine Unterbringung in einer Freigruppe möglich ist. Ferner soll geprüft werden, ob die Anmietung von kostengünstigeren Containern erfolgen kann (z.B. über Herrn von Brügge, Eckenroth).

Vom Vorsitzenden der FWGL-Fraktion, Ratsmitglied Hahn, wird der Antrag gestellt, die Entscheidung zu vertagen, weil derzeit keine Angebote für die Anmietung von Containern vorliegen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Entscheidung über die Unterbringung der einzelnen Gruppen der Kita Naseweise während der Bauphase vertagt wird.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Neinstimme, 1 Enthaltung

In einem weiteren Bauabschnitt müssen der Umbau der sanitären Anlagen und die Herstellung eines separaten Fluchtweges (brandschutzrechtliche Vorgabe) umgesetzt werden. Hier sind keine Einsparpotenziale möglich. Für diesen Bauabschnitt werden auch entsprechende Sanitärcontainer auf dem Schulhof errichtet werden müssen, da der gesamte Sanitärbereich im Zuge des Umbaus nicht nutzbar ist. So sind die kalkulierten Kosten für diesen Bauabschnitt von etwa 315.000 € netto zu erwarten.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des zuvor aufgeführten Bauabschnittes vollumfänglich zu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Hinweis der Verwaltung: Im letzten Gespräch mit den Zuordnungsgemeinden wurde von Seiten des Architekten und der Bauabteilung eine geordnete Bauausführung vorgeschlagen. Dies hätte zum Inhalt, dass die Ausschreibungen in diesem Jahr durchgeführt werden, jedoch nächstes Jahr erst mit der Maßnahme begonnen wird. Dies wäre hinsichtlich der vollen Auftragsbücher der einzelnen Firmen für eine Angebotsabgabe und hinsichtlich der kalkulierten Preise eine gute Chance. Jedoch kann dies auch bei einer Vergabe in diesem Jahr nicht ausgeschlossen werden. Bis die Ausschreibung mit den entsprechenden Fristen durchgeführt werden könnte und der Gemeinderat die entsprechenden Beschlüsse gefasst hätte, würden wir uns im Herbst befinden. Ob eine Firma noch Termine im Herbst / Winter frei hätte und ob in dieser Zeit ein Beginn von den geplanten Sanierungsarbeiten sinnvoll wäre, kann nicht vorhergesagt werden.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Zeitangaben der Beschlussvorlage nicht dem aktuellen Stand entsprechen und die Beschlussfassung entsprechend anzupassen ist.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Ausschreibung unmittelbar und zeitnah zu Beginn des Jahres 2024 erfolgen soll sowie einen Baubeginn im Jahr 2024.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig