Stapel, 02. Februar 2023

Niederschrift
über die 10. Sitzung des
Bauausschusses der Gemeinde Stapel
-öffentlicher Teil-
am Montag, 23. Januar 2023
in Niemeyer's Landgasthof

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 21.15 Uhr

Anwesend:

a) stimmberechtigt

Ausschussvorsitzender	Stühmer, Frank
Gemeindevertreter	Krzewinsky, Michael
Gemeindevertreter	Jensen, Udo
Gemeindevertreter	Staack, Tore
Bürgerliches Mitglied	Peters, Ralf
Bürgerliches Mitglied	Retzlaff, Uwe
Bürgerliches Mitglied	Hetnöcker, Sebastian

b) nicht stimmberechtigt:

Bürgermeister	Herr Hans-Johann Dierks
Vertreter des Amtes	Herr Sven Wagener

c) abwesend --

Protokollführer Langbehn, Reiner

Tagesordnung

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
2. Bericht des Ausschussvorsitzenden
3. Einwohnerfragestunde
4. Brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen in „Niemeyers Landgasthof & Pension“ ;
   hier Begehung der gemeindlichen Liegenschaft, Feststellung und Dokumentation des Sachstandes zur bisherigen Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Brandverhütungsschau vom 15.06.2022.
   Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung über die Auftragsvergabe erforderlicher Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung vorgegebener Durchführungsfristen.
5. Bauliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Niemeyers Landgasthof_ und Pension“
6. Anfragen und Mitteilungen

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Frank Stühmer begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung und stellt fest,

-dass die Mitglieder des Bauausschusses der Gemeinde Stapel durch Einladung vom 13.01.22 auf Montag, den 23.01.23 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden sind;

-dass Zeit, Ort und Stunde der Sitzung, sowie die Tagesordnung öffentlich bekannt gegeben worden sind;

-das gegen die ordnungsgemäße Einberufung Einwendungen nicht erhoben worden sind;

-das der Bauausschuss der Gemeinde Stapel nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

-er stellt den Antrag die Tagesordnung um den Punkt 5 „Bauliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Niemeyers Landgasthof_ und Pension“ zu erweitern.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Tagesordnung, mit der Erweiterung des Tagesordnungspunkt 5 „Bauliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Niemeyers Landgasthof_ und Pension“

Abstimmungsergebnis

dafür	dagegen	Enthaltung	befangen
7	0	0	0

2. Bericht des Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende Herr Stühmer berichtet zu kleineren Baumaßnahmen im Bereich der Kindertagesstätte.
In der Umbauphase der Kindertagesstätte wurde übergangsweise im Innenhof des Bürgerhauses ein Spielplatz eingerichtet der noch nicht vollständig zurückgebaut wurde. Geplant sind die Restarbeiten im Frühjahr.
Die Räumlichkeiten im Bürgerhaus sind zur Zeit alle vermietet, durch die Tauschbörse „Hand in Hand" wurde ein öffentlich zugängiger Gemeinschaftsraum eingerichtet.

3. Einwohnerfragestunde

Herr Retzlaff fragt nach dem Sachstand zur geplanten neuen Sporthalle.
+Aussage von Herrn Wagener, zur Zeit werden die ausstehenden Maßnahmen zur Abschließung der Planungsphase durchgeführt.

4. Brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen in „Niemeyers Landgasthof & Pension" ;

hier Begehung der gemeindlichen Liegenschaft, Feststellung und Dokumentation des Sachstandes zur bisherigen Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Brandverhütungsschau vom 15.06.2022. Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung über die Auftragsvergabe erforderlicher Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung vorgegebener Durchführungsfristen.

In Bezug auf das Protokoll der Brandverhütungsschau vom 15.06.2022 und dem Schreiben (Email) der Bauaufsicht des Kreises Schleswig – Flensburg vom 10.01.2023 wird der Sachstand über die Umsetzung zu den erforderlichen Maßnahmen vom Ausschussvorsitzenden Frank Stühmer und Herrn Wagener von der Verwaltung/ FB Bauwesen vorgetragen
Bezugnehmend auf das vg. Schreiben der Bauaufsicht teilt der Ausschussvorsitzende mit, dass es erhebliche Verzögerungen bei der gesamten Umsetzung der wiederholt abgestimmten Maßnahmen gibt und diese nunmehr unverzüglich unter Fristsetzung bis Anfang Februar 2023 durch die beauftragten Fachunternehmen abzuarbeiten sind, da der Gemeinde Stapel als Gebäudeeigentümer andernfalls die Entziehung der Nutzungserlaubnis zum Betrieb des Gasthofes durch die Bauaufsicht des Kreises droht.
Die Vorlage zur Beantragung der geplanten Nutzungsänderung und des auf die Nutzung abgestimmten Brandschutzkonzeptes bei der Bauaufsicht des Kreises Schleswig – Flensburg ist für den Zeitraum Mitte/ Ende Februar 2023 vorgesehen.
Die Einreichung zur Prüfung und Genehmigung der vg. Bauantragsunterlagen entbindet den Gebäudeeigentümer (Gemeinde Stapel) jedoch nicht von der Verpflichtung die in dem Protokoll der Brandverhütungsschau vom 15.06.2022 aufgeführten baulichen Beanstandungen/ Mängel unverzüglich zu bearbeiten/ zu beseitigen (Fristablauf gem. schriftlichen Antrag auf Verlängerung vom 24.08.2022 war der 31.10.2022).
Das Hauptaugenmerk der brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen richtet sich auf die Sicherstellung der Funktion und die Kennzeichnung der Flucht- u. Rettungswegesituation in dem gesamten Gebäudekomplex.

Hierzu ist es erforderlich die Funktion der zum Teil bestehenden Brand- u. Rauchschutzabschlüsse (sog. T-30 RS Türen, Bedeutung: feuerhemmend + rauchdicht) in den einzelnen Brandabschnitten in dem gesamten Gebäudekomplex zu überarbeiten und an die gesetzlichen Anforderungen und die Nutzungsbedingungen für den Gaststätten- und Pensionsbetrieb anzupassen/ zu optimieren. Sofern aus bautechn. – konstruktiven Gründen der Funktionserhalt der bestehenden T – 30 RS Türanlagen nicht gewährleistet werden kann, sind diese Brand- u. Rauchschutzabschlüsse entsprechend den gesetzlichen Anforderungen neu herzustellen.

Überprüfung der OTS–Systeme (Obentürschliesser), Funktionsprüfung der Schließ-funktion der bestehenden T- 30 RS Türanlagen, ggf. Nutzungsoptimierung durch Einbau von elektronisch gesteuerten OTS - Systemen die im Brand-/ Ereignisfall automatisch den Verschluss des jeweiligen Brandabschnittes sicherstellen, ggf. Austausch/ Einbau von T-30 RS Türen (sofern im Gastronomiebetrieb erforderlich).

Die gesamte Rettungswegkennzeichnung ist gem. dem Protokoll der Brandverhütungsschau zu überprüfen und entsprechend anzupassen/ zu erweitern.

Herstellen des sog. 2. baulichen Rettungsweges im Clubraum durch Änderung der bestehenden Holzrahmen- Fensterkonstruktion. Sofern aus konstruktiven Gründen ein Umbau des Bestandsfensters nicht möglich ist, ist hier ggf. eine neue geeignete Fensterkonstruktion einzubauen und entsprechend zu kennzeichnen.

In Abstimmung mit den Pächtern Familie Niemeyer wurde die Situation des Servicebetriebes/ der Speisenausgabe aus der Küche in die Gasträume mit den Anwesenden Ausschussmitgliedern erläutert.

Seitens der Pächter wird angeregt, im Bereich der Küche zum Gastraum-/ Tresenbereich hin eine sog. Durchreiche herzustellen, über die der gesamte Service/ die Speisenausgabe erfolgen könnte und den Gästen somit auch die Möglichkeit geboten werden könnte sich persönlich einen Eindruck von der Zubereitung der Speisen in der Küche zu machen.

Vorbehaltlich der baurechtlichen/ brandschutztechnischen Genehmigungsfähigkeit einer derartigen Durchreiche würde somit der Umbau/ die Ertüchtigung der bestehenden T – 30 RS Tür von der Küche zum Flurbereich entfallen, da diese dann während des laufenden Gaststättenbetriebes verschlossen bleiben könnte und lediglich als Rettungsweg genutzt werden würde.

Weiterhin würde der Einbau einer erforderlichen T – 30 RS Tür von der Küche zum Clubraum hin entfallen. Diese könnte dann dauerhaft verschlossen werden.

Somit wäre eine Optimierung der Bestuhlung/ Nutzung des Clubraumes möglich.

Durch das Herstellen einer sog. Durchreiche im Bereich der Küche zum Gastraum-/ Tresenbereich hin würde weiterhin der Rückbau/ der dauerhafte Verschluss (in F – 30 Anforderung) der bestehenden Türöffnung entfallen. Zum Herstellen der Durchreiche sind jedoch statisch - konstruktive Anforderungen hinsichtlich der Mauerwerksöffnung / Überdeckung des Durchbruches in der Größe von ca. 2,50 m x 1,20 m (Breite x Höhe) zu berücksichtigen, da es sich bei der betreffenden Wand um eine konstruktiv relevante "tragende und aussteifende Wand" handelt (Überprüfung durch Statiker erforderlich).

Zur Sicherstellung brandschutztechnischer Anforderungen an die Nutzungseinheit Küche und dem Gastraum ist die Installation eines geeigneten selbstschließenden Brand- u. Rauchschutzabschlusses in Form eines sog. "Roller Shutter" erforderlich.

Seitens der Verwaltung/ FB Bauwesen können zum derzeitigen Stand keine detaillierten/ belastbaren Kosten der Maßnahmen dargestellt werden, da derartige Brand- u. Rauchschutzabschlüsse nur von zertifizierten Fachunternehmen-hergestellt und eingebaut werden können.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte zu dem ursprünglich angedachten Einbau eines sog. Automatischen T–30 RS Schiebetürelementes im Bereich der Küche zum Flur in

Höhe von ca. 25.000, 00 Euro ist davon auszugehen, dass sich die zu erwartenden Kosten für die Herstellung einer sog. Durchreiche gegeneinander aufheben und eine für die Pächter optimierte einer sog. Durchreiche gegeneinander aufheben und eine für die Pächter optimierte und moderne Nutzung der Küche und der Gasträume darstellen. Gemäß dem Sachstandsbericht der Fa. Gatrotec aus Husum vom 20.01.2023 sind im Bereich der bestehenden Be- u. Entlüftungssysteme im Küchen- und in den Saalbereichen Instandsetzungsmaßnahmen wie zum Beispiel: die Wiederinbetriebnahme des bestehenden sog. Heizregisters/ Gastherme mit den dazu gehörigen Verteilerkreisen und Pumpensystemen, die Anpassung/ der Umbau der bestehenden sog. Lüfterdecke in der Zubereitungsküche erforderlich, um die erforderliche Luftwechselrate im Gastrobetrieb sicherstellen zu können. Weiterhin ist der Einbau einer geeigneten sog. Brandschutzklappe im Bereich der Küche zum Gastraum/ Tresenbereich hin erforderlich.
Nach erfolgter Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch die anwesenden Bauausschussmitglieder wird der vorgetragene Sachverhalt in Anwesenheit mit den Pächtern des Gasthofes – Familie Niemeyer ausführlich erörtert.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Stapel empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapel vorbehaltlich der bau-/ und brandschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit zur Herstellung/ den Umbau der mit den Pächtern des Gasthofes abgestimmten sog. Durchreiche im Bereich der Küche zum Tresen-/ Gastraumbereich durchzuführen und die weiteren im Begehungsprotokoll vom 15.06.2022 dokumentierten erforderlichen brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen unverzüglich durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

dafür	dagegen	Enthaltung	befangen
7	0	0	0

5. Bauliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Niemeyers Landgasthof und Pension

Im Rahmen des Pächterwechsels – der Neueröffnung des gemeindeeigenen Gasthofes "Niemeyers Landgasthof & Pension" (ehm. Sievers – Gasthof) im Mai 2022 wurde die Durchführung unterschiedlicher erforderlicher baulicher Unterhaltungs- u. Sanierungsmaßnahmen in dem Gebäudekomplex angesprochen, deren Umsetzung bisher nur unzureichend bzw. nicht wie mehrfach in der Vergangenheit angesprochen erfolgt ist.
Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Punkte/ Beanstandungen wurden am **23.01.2023** aktualisiert und sind seitens der Gemeinde Stapel als Gebäudeeigentümer abzustellen:

Pos.	Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Bereich der Wohnung	Ausführung/ Beauftragung	Bearbeitungs-status
1.	-Terrassentür schließt nicht (Dichtigkeit/ Verschluss/ Mechanik prüfen + einstellen)	Fa. Volker Struve	offen
2.	-alle Fenster einstellen (Dichtigkeit/ Verschluss/ Mechanik prüfen + einstellen)	Fa. Volker Struve	offen
3.	-Bad: Duschkabine erneuern (Angebot?)	Gemeinde Stapel	offen
4.	-Hauseingangstür/ Scheibe defekt (Austausch) + Dichtigkeit (Verschluss/ Mechanik prüfen + einstellen)	Fa. Volker Struve	offen
5.	-Türbeschläge/ Griffe an den Außentüren (erneuern)	Fa. Volker Struve	offen
6.	-Schlafzimmer, Feuchtigkeit Außenwand-bereiche (baukonstruktives und nutzerspezifisches Problem)	Fa. Volker Struve	offen
7.	-Austausch/ Erneuerung bestehender Fenster/ Eingangstürelemente (Anforderung eines Kostenangebotes)	Fa. Volker Struve	offen

Pos.	Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Bereich sog. Clubraum	Ausführung/ Beauftragung	Bearbeitungs-status
8.	-alle Fenster einstellen (Dichtigkeit/ Verschluss/ Mechanik prüfen + einstellen)	Fa. Volker Struve	offen
9.	-Wandverkleidung mit sog. Cederal-Platten erweitern	Fa. Sven Lorenzen (?)	offen
10.	-Feuchtigkeit/ Salpeterausblühungen hinter Heizkörper (fachgerechte Überarbeitung der Oberflächen durch Maler)	Fa. Bellendorf (?) oder Fa. Massow (?)	offen

Pos.	Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Bereich sog. Gastraum	Ausführung/ Beauftragung	Bearbeitungs-status
11.	-alle Fenster einstellen (Dichtigkeit/ Verschluss/ Mechanik prüfen + einstellen)	Fa. Volker Struve	offen
12.	-Feuchtigkeit/ Salpeterausblühungen hinter Heizkörper (fachgerechte Überarbeitung der Oberflächen durch Maler)	Fa. Bellendorf (?) oder Fa. Massow (?)	offen
13.	-PVC-Bodenbelag löst sich in Teilbereichen (Eingangs- Außenwandbereich, aufsteigende Bodenfeuchtigkeit)	Fa. Massow (?)	offen
14.	-Eingangsbereich/ Zwischentür (Austausch Türschlösser + Ertüchtigung der Panikverriegelung/ 1. baulicher Rettungsweg)	Fa. Volker Struve	offen

Pos.	Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Bereich sog. Kleiner Saal	Ausführung/ Beauftragung	Bearbeitungs-status
15.	-anstehende Oberflächen/ Wandanstriche überprüfen und ggf. fachgerecht überarbeiten/ nacharbeiten (ehm. Wasserschaden)	Fa. Bellendorf (?) oder Fa. Massow (?)	offen
16.	-Steckdose defekt/ ohne Funktion (?) im Bereich der Wand zum Herren – WC (überprüfen/ erneuern)	Fa. Udo Jensen	offen

Pos.	Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Bereich Küche	Ausführung/ Beauftragung	Bearbeitungs-status
17.	-sog. Frostwächter/ Steuerung im Rahmen der Wiederkehrenden Wartung überprüfen + erneuern (ein vertraglicher Wartungsvertrag für die bestehenden Wärmeerzeugungsanlagen besteht zur Zeit nicht)	??????	offen
18.	-Instandsetzung/ Optimierung der bestehenden sog. Lüfterdecke + Lüftungsanlagen im ges. Küchen- u. Saalbereich gem. Sachstandsbericht der Fa. Gastrotec vom 20.01.2023	Fa. Gastrotec (Kostenangebot + Wartungsvertag angefordert)	offen
Pos.	**Beanstandungen/ Mängel/ Maßnahme(n) im Fassadenbereich**	**Ausführung/ Beauftragung**	**Bearbeitungs-status**
19.	-bestehende Holzrahmenfenster im Bereich der südlichen und westlichen Fassade unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben überarbeiten	Fa. Bellendorf (?) oder Fa. Massow (?)	offen

Allgemeiner Hinweis:

Zu der gemeindeeigenen Liegenschaft liegen keinerlei Revisionsunterlagen für den bestehenden Bereich der TGA (Technische Gebäudeausstattung – Elektrotechnik, Heizung + Be-/ und Entlüftung, Sanitär) vor.
Zur mittel-/ langfristigen Planung nachhaltiger energetischer Sanierungs-/ Optimierungsmaßnahmen für den gesamten Gebäudekomplex ist die Ausarbeitung eines aussagekräftigen Energieausweises/ Energieberatungsberichtes durch ein geeignetes Fachplanungsbüro (Gebäude- Energieberater) empfehlenswert.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Stapel empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapel die Umsetzung der baulichen Unterhaltungs- u. Sanierungsmaßnahmen in der gemeindeeigenen Liegenschaft "Niemeyers Landgasthof & Pension" (ehm. Sievers – Gasthof) durchzuführen und erforderliche Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis

dafür	dagegen	Enthaltung	befangen
7	**0**	**0**	**0**

6. Anfragen und Mitteilungen

Am Ohlsenhaus ist die Außentür (Klöntür) zum Bürotrakt des Gebäudes defekt.
+der anwesende Bürgermeister wird die Reparatur veranlassen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.15 Uhr

Reiner Langbehn
Protokollführer

Frank Stühmer
Ausschussvorsitzender