

Stellungnahme des Bürgermeisters zum Antrag:

Im Ergebnis der Darlegungen bitte ich den Stadtrat, die Vorlage abzulehnen. Es bedarf keiner gesonderter Steuerung der Fortführung der Maßnahme.

Mit den Beschlüssen zur Beteiligung am High-Tech Park Magdeburg, Sülzetal und Wanzleben-Börde hat der Stadtrat dem Bürgermeister die Vertretungsvollmacht übertragen um die Interessen der Stadt innerhalb der interkommunalen Zusammenarbeit zu wahren.

Damit wurde das Thema vom Stadtrat für den Bürgermeister zur Chefsache erklärt. Und das ist auch eine.

Unter Beachtung der Tatsache, dass die Stadt selbst das größte Interesse daran hat, das Projekt fertigzustellen, ist die Heraushebung nicht sachgerecht und nicht notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag:

Gekürzte Baubeschreibung Vereinsheim am Bördestadion Wanzleben aus dem Fördermittelantrag

Vorwort

Bei dem oben genannten Objekt wurde ein holzschutztechnisches Gutachten erstellt, mit Hintergrund der offensichtlich Auftretenden Baumängel.

Diese Mängel ziehen sich durch das gesamte Gebäude, im inneren, wie im äußeren.

Aufgabenstellung war, den mangelhaften Balkon mithilfe des Gutachtens zu untersuchen, ob dieser erhalten bzw. saniert werden kann oder ob gar ein Abriss und Rückbau vorzuziehen ist. Laut Bauamt Wanzleben handelt es sich bei diesem Objekt nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Bereits vor Erhalt des Gutachtens wurde unsererseits darauf aufmerksam gemacht, dass der Allgemeinzustand des gesamten Gebäudes sanierungsbedürftig ist.

Alternativ hierzu wird ein Anbau vorgesehen, der nach aktuellem Stand die Duschen aufnehmen kann.

Sanierungsempfehlung

Die Untersuchung der Fassadenreparatur erfolgte mit anschließender Abdeckung der Fassade. Die o. g. Folgeprobleme werden auch in Zukunft, mit einer erhaltenden Sanierung, nicht behoben werden können. Eine nachhaltige ständige Instandhaltung kann durch den Eigentümer nicht gewährleistet werden. Somit wird die Bekleidung mit einem Witterungsschutz zwingend empfohlen. Hinsichtlich dessen, kann auf teures Eichenholz bei der Sanierung verzichtet werden. Im Bereich des

Balkonsanierung

Balkonfachwerkes wäre es fachlich nicht richtig anderes Holz als Eiche zu verwenden, jedoch können Reparaturen und Ersetzungen, mit anschließender Witterungsabdeckung, langfristig für den Erhalt sorgen. In Folge dessen ist es geplant, die desolaten Balken des Fachwerkes durch Neubauholz oder Balken aus Stahl zu ersetzen. Die Auslegung muss im speziellen durch einen Statiker erfolgen, zur Querschnittsfestlegung.

Vorab augenscheinlich betrachtet bietet eine Kombination aus Stahlrahmenwerk und Holzbalken die einfachste und dauerhafteste Lösung. Grundsätzlich steht immer die nach Sanierung aufzubringenden Witterungsbekleidung der Gebäudeaußenseiten an.

Zusätzlicher Vorteil der Balkonreparatur und der Witterungsabdeckung ist der Erhalt des alten verbleibenden Holzfachwerks des Zwerchgiebels.

Sportlerheim Außenwände und Innenwände

Wie bereits erwähnt befinden sich sämtliche Außenwände in einem desolaten Zustand. Sanierungen wurden nur in Teilbereichen ausgeführt und regelmäßige Instandsetzungsarbeiten, für offene Fachwerkfassaden sind zwingend erforderlich, wurden aber augenscheinlich nicht wahrgenommen. Laut dem Gutachten, sind sämtliche Schwellhölzer angegriffen und desolat. Bei diesen Schadensmerkmalen ist zu erwarten, dass auch die Stielköpfe kaputt und gleichsam die Holzverbindungen zerstört sind. Neben den Schwellhölzern ist bereits im jetzigen Zustand erkennbar, dass auch Holzverbindungen im Mittel- und Brüstungsriegelbereich kaputt sind.

Neben den Außenwänden sind auch die Innenwände scheinbar in einem schlechten Zustand. Offensichtlich wird ein Zerstörungsstand speziell in den Nassräumen gesehen. Da eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte der Inneren Bestandswände nicht ausreichend gegeben ist, wird das Schadbild in den Schwellhölzern der Innenwände und deren Stiele nicht anders aussehen.

Um dies fundiert zu erkunden, müssen sämtliche Fußbereiche der Innenwände frei gelegt werden. Grundsätzlich ist aber zu sagen, dass die Innenwände der Nassbereiche vollständig zu entfernen und massiv zu ersetzen sind.

Die Sanierung der Außenwände, als Wiederherstellung in Fachwerk ist unwirtschaftlich. Sämtliche Hölzer im Schwellbereich, auch untere Teile der Stiele, müssen in Eiche hergestellt werden. Mit der Ausführung in Eiche folgt auch die Ausmauerung der Gefache. Dies erscheint als untragbar, da auch die Wiederherstellung der Fachwerkfassade eine regelmäßige, wie o. e., Instandsetzung und Pflege erfordert, was seitens des Bauherrn sehr schwer durchführbar ist.

Weiterhin besteht auch das Problem, dass Teile der Schwellhölzer im direkten Spritzbereich liegen und die ausgeführte Abdichtung für Schwellhölzer im Fachwerk ebenfalls nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Somit kämen zu den Schwellen auch die Sanierung und fachgerechte Herstellung des Sockelmauerwerkes.

Daher wird lediglich die Sanierung mit dem vollständigen Entfernen der Hölzer, im Bereich unterhalb der Brüstungsriegel, zum Ersetzen in Massivmauerwerk, mit anschließender Witterungsabdeckung, empfohlen. Einzig der Westgiebel wurde oberhalb der Mauersanierung als Fachwerksanierung eingeplant. Auf Grund dessen wird hier der Gesamtbereich als Fachwerksanierung betrachtet, auch um nicht zu gravierend in die Tragkonstruktion mit Decke und Dach einzugreifen.

Die Witterungsabdeckung wird in witterungsunabhängiger Boden-Deckel-Schalung (Lärche) vorgesehen.

Die Sanierung der Innenwände umfasst:

Umverlegung Duschräume:

Die Duschen weisen enorme Schäden an den Wandoberflächen und im Inneren auf. Die Art der Benutzung (Beheizung), in Verbindung mit dem Fliesenbelag auf den Fachwerkaußenwänden (Nässe und Taupunkt), bedingte die in den Jahren sich häufenden Schäden. Die Feuchtigkeit kann auf Grund schlechter Lüftung und Beheizung nicht ausdiffundieren, die kalten Wände ziehen den Taupunkt in die bereits feuchten Wände, im Endeffekt zerfallen die Bindemittel in den Ausbauten.

Ein Erhalt der Duschen, an den vorhandenen Stellen, ist nur mit einem enormen finanziellen Aufwand durchzusetzen. Nichts desto trotz bleibt ein Feuchtraum an einer Fachwerkaußenwand erhalten und kann auch nachträglich wieder für Schäden bürgen.

Somit entstand der Plan, die Lokalität der Duschen in einen neu zu errichtenden Anbau zu verlegen, der nach dem neuesten Stand der Technik, Abdichtung und Wärmedämmung hergestellt werden kann. Der Anbau soll westlich der Traufe erfolgen. Hierbei kann durch Öffnung eines Fensters einfach ein Durchgang hergestellt werden.

Bewertung

Gesamtbetrachtung Balkon – Fassade - Innenwände

In Absprache mit dem Bauamt Wanzleben erfolgt die Bewertung der Gesamtanierung in Anbetracht des Zustandes und der finanziell nötigen Aufwendungen um die Nutzung zu erhalten.

Da die Fachwerkstruktur im Schwell- und Brüstungsbereich geschädigt ist und entfernt werden muss, wird der untere Bereich durch Mauerwerk vollständig ersetzt. Die Tragstruktur wird mittels Ringbalken hergestellt und im Bereich der Brüstungsriegel statisch verbunden. Somit wird die Fachwerkstruktur unterstützt und der Sockelbereich langfristig geschützt und auch die Einwirkzone des Spritzwasserbereiches auf das Holz entfernt.

Da das obere Fachwerk erhalten bleibt, wird die Fassade als Witterungsschutz bekleidet.

Dies ist erforderlich, da das vorhandene Fachwerk aus Nadelholz besteht und in den Grundzügen der Errichtung nicht für eine so lange Nutzungsdauer ausgelegt war. Wie bereits erwähnt, ist die aufwendige Pflege des einfachen Fachwerkes ineffizient. In Verbindung mit dem Teilersetzten durch Mauerwerk und der Bekleidung, kann das Gebäude anschließend langfristig erhalten werden. Zusätzlicher Vorteil der Vorhangfassade ist die Hinterlüftung, womit das verbleibende Fachwerk stets trocken gehalten wird, was sich auch positiv auf den Wärmeschutz und die Wärmebrücken auswirkt.

Ablauf

Vor Beantragung der Leistungen wurden der Sachverhalt mit dem damaligen Vereinsvorsitzenden besprochen. Insbesondere betraf dies die Problematik der Duschen. Hier gab es anfänglich mehrere Varianten unter anderen auch eine Containerlösung abseits des Gebäudes. In den Gesprächen wurde letztlich der Anbau favorisiert.

Nachdem in den Vorjahren die Anträge leider nicht von Erfolg gekrönt waren gab es, dann aber im Dez. 2020 einen Fördermittelbescheid. Im Jahr 2021 wurde ein Planungsbüro für die anstehenden Arbeiten gesucht. Dieses hat sich im Feb 2021 aus gesundheitlichen Gründen zurückgezogen, Planungsleistungen haben noch nicht stattgefunden und Geld ist auch noch nicht geflossen.

Er schlug uns ein zum Zeitpunkt des Vertrages im Wanzleben-Börde ansässiges Büro vor. Im April 2021 kam es zu einem Vertragsabschluss.

Für die Stadt Wanzleben - Börde wurde ein verantwortlicher Sachbearbeiter eingesetzt, da er durch seine Tätigkeit als unterschiftberechtigtes Vorstandsmitglied die Gewähr für einen guten Informationsfluss gab. Er stellte das Vorhaben dem Vorstand vor. Insbesondere erläuterte er, dass es möglich sei auch andere Dinge zu sanieren, wenn der Verein an der Stelle Leistungen übernimmt. Der Vorsitzende beantwortete die Frage mit einer Gegenfrage. „Was haben wir davon, wenn wir etwas in Eigenleistung übernehmen.“

Die erste Planung betraf den Abbruch und Rohbau. Die erste Ausschreibung war dann im Oktober 2021. Auftragserteilung Los 01 Rohbau Abbruch im November 2021. Kein Baubeginn wegen Wetterlage.

Baubeginn für den Abbruch wurde auf den 10. Januar 2022 festgelegt, vorher fanden vorbereitende Arbeiten statt wie Freischaltung der Elektrik und Rückbau der Heizkörper und Heizungs-Leitungen im Bereich der zum Umbau vorgesehen ist.

Insbesondere handelte es sich dabei um die Freilegung der schadhaften Stellen im Innenbereich. Dies war erforderlich um nach einem Gutachten die weiteren erforderlichen Leistungen zur

Ausschreibung zu bringen. Nachdem der Innenbereich entkernt war, konnte der Schaden begutachtet werden. Man entschied sich einen Holzgutachter hinzuzuziehen, da das Schadensbild nicht eindeutig war. Aufgrund der Erfahrungen die das Planungsbüro bereits mit dem Gebäude hatte, wurde mit dem Inhaber Kontakt aufgenommen. Leider war er aus persönlichen Gründen nicht in der Lage den Auftrag anzunehmen. Danach haben wir uns an einen anderen Gutachter gewendet und diesen um Unterstützung gebeten.

Dieser hat in Vorgesprächen umfangreichere weitere Abrissmaßnahmen gefordert. Das beauftragte Unternehmen für Los 01 Abbruch Rohbau konnte keine Kapazitäten für den erweiterten Abbruch bereitstellen. Ein zusätzliches Unternehmen musste beauftrag werden. Anfang Juni 2022 sollte das Holzschutzgutachten erfolgen.

Dafür stand dann auch das Planungsbüro wieder zur Verfügung. Ende Juli 2022 fand die Begehung statt und ein aktuelles Holzschutzgutachten wurde erstellt. Dieser prüfte den Sachverhalt und gab entsprechende Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung. Daraufhin konnten die Leistungsverzeichnisse für die weiteren Arbeiten erstellt werden. Die ersten zur Ausschreibung freigegebenen Leistungsverzeichnisse wurden aber erst Anfang Januar 2023 vorgelegt.

Anfang des Jahres 2023 gab es ein Gespräch mit Vertretern des Vorstandes zum weiteren Bauablauf. Der Vorsitzende sicherte uns seine Unterstützung zu und machte folgenden Vorschlag. Er hat ein Gewerbe als Fliesenleger und ist bereit bei einer Ausschreibung die Leistung zum halben Preis des besten Angebotes zu erbringen und mit dem Ersparnis könnte man dann eine weitere Toilette ausbauen. So interessant der Vorschlag auch war konnten wir diesen nicht in Betracht ziehen.

Die Lose Dachdecker- u. Zimmererarbeiten, Fliesenarbeiten, Trockenbauarbeiten und Estricharbeiten sind im Januar zur Ausschreibung veröffentlicht worden. Im Februar sind die Lose Estrich-, Fliesen- und Trockenbauarbeiten beauftragt worden. Das Schlüssel - Los Dachdecker- und Zimmererarbeiten musste dreimal Ausgeschrieben werden, da es entweder keine wirtschaftlichen Angebote gab oder die Firmen die notwendigen Qualifizierungen nicht vorlegen konnten und von der Ausschreibung ausgeschlossen werden mussten. Nach insgesamt fünf monatiger Ausschreibungsdauer konnte Ende Mai schließlich das Los beauftragt werden. Das Los Innenputzarbeiten ist beauftragt. Die Vergabe des Loses Malerarbeiten – Sportlerheim ist am 19.06 im Bauausschuss beschlossen wurden. Die Beauftragung ist in den nächsten 14 Tagen möglich. Das Los Tischlerarbeiten steht vor der Vergabe durch den Bürgermeister. Die Lose Heizung/Sanitär und Elektro sind wiederholt in der Ausschreibung, da es keine oder keine zuschlagsfähigen Angebote gab.

Insgesamt haben wir Fördermittel für die Sanierung der Sportstätte von 450.000 € generiert. Hinzu kommen noch Eigenmittel von mehr als 200.000 €. Die Verzögerungen sind sicher misslich, aber es gab kaum Möglichkeiten der Vermeidung. Die Vorwürfe des Vereins sind schwer nachvollziehbar. Auch uns liegt nichts daran den Ablauf zu verzögern oder zu bremsen. Ich hoffe das es für die Zukunft nicht mehr zu solchen Auftritten wie auf dem Markt kommen wird. Als Vorsitzender eines solchen Vereins sollte es doch wohl möglich sein eine gewisse Sachlichkeit zu bewahren. Auch meine Mitarbeiter müssen sich derartige Beschimpfungen auf unterstem Niveau nicht gefallen lassen.