



Gemeinde Winnigstedt

– Der Bürgermeister –



Winnigstedt, 6.10.2025

RDS-Nr.: RDS Wi11/096

Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus	Aufgabe
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

**Betreff: Sanierung und barrierefreier Umbau des Schützenhauses (DGH)
Schadensbehebung am Schwellbalken der Nordfassade
Ertüchtigung der Entlüftung des Saales**

Beschlussempfehlung:

1. Die Gemeinde Winnigstedt setzt die Sanierung des Schützenhauses (DGH) an den abgängigen, tragenden Fassadenelementen fort.
 - a. Dies umfasst zunächst die nähere Prüfung, wie mit dem weitgehend verrotteten Schwellbalken und abgängigem Fundament- und Sockelmauerwerk auf der ganzen Länge der Nordfassade umgegangen wird. Hier ist von Sanierungskosten in Höhe von derzeit geschätzt 83.080 € brutto auszugehen.
 - b. Dies umfasst weiterhin zunächst die möglichst zerstörungsfreie Untersuchung der weiteren Schwellbalken in der Süd- und der Ostfassade. Die Kosten der weiteren Bauteiluntersuchung werden auf rund 8.000 € brutto geschätzt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Sanierung werden in den Haushalt für das Jahr 2026 eingestellt.

Für Planung und Durchführung der Maßnahmen wird der Architekt Falko Fuge aus Wolfenbüttel beauftragt.

2. Die Gemeinde Winnigstedt modernisiert die vorhandene Lüftungsanlage des Schützenhauses. Hierzu gehört die Wiederherstellung der drehzahlabhängigen Luftstromsteuerung der beiden vorhandenen Be-/Entlüftungsventilatoren, die in sinnvoller Weise mit einer automatischen, ggf. hygrometerbeeinflussten Ansteuerung kombiniert wird. Soweit aus fachlicher Sicht geboten erhält die (südliche Fassade) Belüftungsöffnungen.

Hierfür wird von Kosten in Höhe von geschätzt rd. 10.000 € brutto ausgegangen. Auch hier wird der Architekt Fuge beauftragt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushalt für das Jahr 2026 eingestellt.

3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, Untersuchungs- und Planungsleistungen für die Aufgaben zu 1 b. und 2. bereits zu Lasten des diesjährigen Haushaltes zu beauftragen, um frühzeitig den Maßnahmeumfang abschätzen zu können.

Begründung:

Zu 1.: Im Rahmen der bisherigen Sanierung des Schützenhauses ist der Unterzeichnete auf gravierende Schäden an dem Schwellbalken, also dem Gründungsbalken für die Fachwerkkonstruktion der Nordfassade des Schützenhauses aufmerksam geworden. Der Balken ist augenscheinlich über fast die ganze Länge des Gebäudes infolge langjähriger Feuchtigkeitseinwirkung durch holzzeretzende Pilze in seiner Substanz tiefgreifend zerstört worden. Das Holz ist verrottet, wüffelbrüchig und hat in Stärken von bis über 60% seine tragende Funktion eingebüßt.

Ursache hierfür ist zum einen eine fehlende Sperrschicht (Bitumenbahn, Dichtschlämme o.ä.) zwischen Fundamentmauerwerk und Balkenlage.

Zudem ist offenbar im Rahmen der letzten umfassenden Sanierungsarbeiten das aus verwittertem und frostbrüchigem Kalksandstein bestehende Sockelmauerwerk vermutlich aus optischen Gründen mit Mörtel verputzt worden. Da hierbei Zementmörtel verwendet wurde, konnte die im Mauerwerk aufsteigende, gefangene Feuchtigkeit nicht nach außen ablüften. Das mag das Eindringen von Feuchtigkeit in den Schwellbalken verstärkt haben.

Zusätzlich war die unmittelbar an das Gebäude angrenzende Freifläche nicht mit einer wasserführenden Schicht (Pflaster, Asphalt o.ä.) abgeschlossen, so dass hier Niederschlagswasser versickert ist. Das Fundamentmauerwerk ist gegen eintretendes Schichtenwasser und Bodenfeuchte nicht abgesperrt.

Der Schwellbalken bindet die Nordfassade zum einen in Längsrichtung ab und trägt die Lasten aus Stielen und Ausfachungen.

Ein Absacken der Fassade ist zu befürchten, soweit die Tragfähigkeit des Schwellholzes hinreichend geschwächt ist. Die noch verbliebene Resilienz, damit aber auch der Umfang der Sanierungsarbeiten im Fachwerk wäre ggf. detaillierter zu ermitteln. Genügend tragende Substanz im Holz vorausgesetzt könnte der Balken oberflächlich abgestemmt und durch gesundes Holz aufgeblattet und damit statisch saniert werden.

Zusätzlich wäre dann jedoch sicherzustellen, dass nicht weiter Feuchtigkeit in das Holz aufsteigt. Das nachträgliche Einbringen einer Sperrschicht ist bei (teilweisem) Erhalt des Schwellbalkens aufwendig (z.B. Einschlagen von Blechen oder Mauersägeverfahren). Nachteilig daran wäre ggf. eine temporäre Zerstörung der Innenwandflächen/Fußböden.

Eine Abdichtung des Sockelmauerwerkes durch z.B. Kieselsäureinjektionen scheidet aufgrund der sehr fortgeschrittenen Bauteilszerstörung voraussichtlich aus.

Insofern ist die zunächst kalkulierte Variante des Totalaustausches des Schwellbalkens eine vielleicht attraktive Alternative, da bei ohnehin dann erforderlicher vollständiger Abfangung der Fassade das Sockelmauerwerk erneuert und eine Sperrschicht vorgesehen werden an. Dies ließe sich ggf. kostensparend und substanzschonend im Pilgerschrittverfahren durchführen.

Der Zustand der Südfassade und der Ostfassade ist derzeit nicht bekannt; Untersuchungen an den dortigen Bauteilen wurden bislang nicht vorgenommen und sind aufgrund der

Grenzständigkeit des Gebäudes mit z.T. Anbauten schwierig durchzuführen. Hier gleichwohl Erkenntnisse über ggf. bestehende statisch bedeutsame Schäden zu erlangen, wäre jedoch wichtig.

Eine Planung und Betreuung der Maßnahmen durch den bei der Sanierung bisher beauftragten Architekten Falko Fuge aus Wolfenbüttel ist vom Unterzeichneten vorgesehen. Dieser hat sich in den zurückliegenden Monaten intensiv mit dem Gebäude vertraut gemacht.

Er hat die Kosten für die Sanierungsarbeiten an der Nordfassade ausweislich der Anlage zu dieser Drucksache sachverständig auf rd. 83.080 € (Kostengruppen 300 und 700) geschätzt.

Zu 2.: Das Schützenhaus hat bei der Sanierung um 1988 herum unter der Dachhaut (Holzschalung auf Sparren, darauf Bitumen-Schweißbahn eine Wärmedämmung durch aluminiumkaschierte Mineralwolle erhalten. Raumseits ist diese mit Profilholzbrettern verkleidet.

Dieser Aufbau ist eine bauphysikalisch ungünstige Lösung. In die Dämmung eindringende feuchte Luft aus dem beheizten Saal kühlt mit zunehmender Eindringtiefe in die Dämmung ab, der Taupunkt wird bei kalter Witterung in der Dämmlage oder unter der Holzverschalung überschritten; die Luftfeuchtigkeit kondensiert, die Bauteile werden nass. In der kalten Jahreszeit lüftet dieser Dachaufbau zumindest im besonders kritischen Firstbereich nicht mehr ab. Der in den letzten Jahren zunehmende Befall der Profilholzbretter mit Schwarzsimmel belegt dies.


Abhilfe würde eine automatisch, ggf. feuchtigkeitsgesteuerte Lüftungsanlage schaffen, die von der Leistung her reguliert werden kann. Damit ließe sich nach Phasen der Nutzung und nach der (nassen) Bodenreinigung die Feuchtigkeit aus dem Gebäude bringen, bevor in der Dachhaut Kondensat anfallen kann.

Zuluftöffnungen in der Südfassade würden ein Querlüften hin zu den Ventilatoren in der Nordfassade unterstützen.

Mit dem Architekten Fuge hat der Unterzeichnete diese Überlegungen bereits erörtert.

Die Kostenschätzungen sind grobe Annahmen.

Zu 3.: Die vorgegriffenen Untersuchungen verursachen überplanmäßige Ausgaben. Der Stand der liquiden Mittel ermöglicht deren Deckung.



Michael Waßmann
(Bürgermeister)

Projekt **Barrierefreier Ausbau des DGH in Winnigstedt**
 Bauherr Gemeinde Winnigstedt über SG Elm-Asse, Markt 3, 38170 Schöppenstedt

Kostenschätzung nach DIN 276

Stand: 26.08.25

Kennzahlen Grundstücksfläche, ca. 1478 qm Nutzfläche- I 376 qm
 Außenfläche befestigt 195 qm BRI-1: cbm
 Außenfläche begrünt 841 qm BRI-2: cbm

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kosten- ansatz	Preis- index	netto	MWSt. 19 %	brutto
300 Bauwerk - Baukonstruktion					55.850,00 €	10.611,50 €	66.461,50 €
Abfangung MW- Gefache	30,0	ldm	75,00 €	1,00	2.250,00 €	427,50 €	2.677,50 €
Rückbau MW- Gefache	30,0	ldm	85,00 €	1,00	2.550,00 €	484,50 €	3.034,50 €
opt. Austausch Schwellholz	30,0	ldm	550,00 €	1,00	16.500,00 €	3.135,00 €	19.635,00 €
opt. Kantholz Eiche	1,0	m3	2.600,00 €	1,00	2.600,00 €	494,00 €	3.094,00 €
MW- Arbeiten Gefache	30,0	ldm	275,00 €	1,00	8.250,00 €	1.567,50 €	9.817,50 €
Rückbau MW Sockel	30,0	ldm	125,00 €	1,00	3.750,00 €	712,50 €	4.462,50 €
Erdarbeiten	30,0	m3	85,00 €	1,00	2.550,00 €	484,50 €	3.034,50 €
Betonarbeiten	30,0	m3	275,00 €	1,00	8.250,00 €	1.567,50 €	9.817,50 €
Abdichtungsarbeiten	30,0	m²	65,00 €	1,00	1.950,00 €	370,50 €	2.320,50 €
Putz- und Malerarbeiten Sockel	30,0	m²	95,00 €	1,00	2.850,00 €	541,50 €	3.391,50 €
opt. Putz- und Malerarbeiten innen	30,0	ldm	95,00 €	1,00	2.850,00 €	541,50 €	3.391,50 €
Entsorgung	1,0	psch	1.500,00 €	1,00	1.500,00 €	285,00 €	1.785,00 €
500 Außenanlagen					1.250,00 €	237,50 €	1.487,50 €
Sitzmöbel	1,0	psch	1.250,00 €	1,00	1.250,00 €	237,50 €	1.487,50 €
700 Baunebenkosten (300+400)	1,0	pausch.	55.850,00 €	25%	13.962,50 €	2.652,88 €	16.615,38 €
Bauwerkskosten gesamt					71.062,50 €	13.501,88 €	84.564,38 €