



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.06.2024
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Sanierung EG Wohnung, Am Sportplatz 5 | BV/691/2024 |
| 2 | Informationen zur Feuchtigkeit im Kellergeschoss der Margarethenhal-
le | BV/692/2024 |
| 3 | Informationen und Termine | HA/192/2024 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Mitglieder des Gemeinderates

Götz, Lukas
Götz, Norbert 2. BGM.
Grosch, Ursula
Haupt, Simon
Haupt-Kreutzer, Christine 3. BGM.
Herbert, Stefan
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela
Raps, Andreas
Ritzer, Norbert
Röll, Stephanie
Scheumann, Bernd
Winkler, Andreas

Verwaltung

Oesterlein, Monika bis einschl. TOP 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Baumeister, Sebastian
Heinrich, Anette
Herbert, Marco

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 19:15 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Margetshöchheim fest.

Zu Tagesordnung und Ladung wurden keine Einwände erhoben. Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung wurde genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Sanierung EG Wohnung, Am Sportplatz 5

Die Erdgeschosswohnung des 2-Familienwohnhauses Am Sportplatz 5 der Gemeinde Margetshöchheim steht aktuell leer und muss vor einer möglichen erneuten Wohnnutzung saniert werden.

Das technische Bauamt führte hierfür eine Bestandsaufnahme durch und ermittelte hierfür die **minimal erforderlichen Maßnahmen und Kosten**.

Elektroarbeiten:

Die Elektroinstallation muss überprüft und teilweise instandgesetzt werden, der Elektrounterverteiler muss erneuert werden, 2 Nachtspeicheröfen müssen erneuert werden und neue Lampen installiert werden.

Alternativ zu den Nachtspeicheröfen könnten auch Infrarotheizungen installiert werden, die in der Anschaffung günstiger, im Verbrauch niedriger, aber im Stromtarif höher liegen.

Sanitärarbeiten:

Der Boiler ist defekt und muss erneuert werden, sowie auch die Armaturen in Bad und Küche. Die Sanitärgegenstände bleiben im Bestand.

Maler- und Verputzarbeiten:

Die Innenwände müssen gespachtelt und vorbereitend grundiert werden. Im Fußbereich der Außenwand müssen feuchte Gipskartonplatten ausgetauscht werden. Die Wände und eine Decke müssen tapeziert und gestrichen werden.

Bodenlegearbeiten:

Ein neuer Bodenbelag muss verlegt werden. Empfohlen wird die Verlegung eines Laminatbodens.

Fensterbauarbeiten:

Eine Glasscheibe ist kaputt und muss erneuert werden. Ein Rollläden und Gurtbänder sind defekt und müssen erneuert werden. Die Eingangstüre ist von innen stark verschmutzt und muss gereinigt werden. Die Holzfenster müssten gestrichen werden.

Einrichtungsgegenstände:

Die freiwerdende Küche in der Schule kann kostenfrei genutzt werden.

Die Erdgeschosswohnung hat laut Bauantrag von 1970 **83,98 m² Wohnfläche**.

Die Kostenschätzung für eine minimale Sanierung belaufen sich auf **29.800 € brutto**.

Um Kosten einzusparen, könnten statt der beiden neu benötigten Nachtspeicheröfen Infrarotheizungen eingebaut werden und das Streichen der Wände und der Decke, sowie das Verlegen des Bodenbelages in Eigenleistung durch die Gemeinde durchgeführt werden. Durch die Eigenleistung und den Einbau von Infrarotheizungen könnten die Kosten um bis zu 4.800 € auf **circa 25.000 €** geschätzte Kosten reduziert werden.

Eine eventuell erforderliche Möblierung wurde in den Kosten nicht berücksichtigt!

Seitens Frau Oesterlein wurde der vorgelegte Sachverhalt erläutert und entsprechend dargelegt. Fragen hinsichtlich einer Hybridheizung wurde behandelt. Hierzu ist festzustellen, dass ein weiterer Brennstoff, welcher für eine Hybridheizung nötig wäre, in diesem Fall evtl. Gas, zwar im Haus vorhanden ist, jedoch nicht in der betreffenden Wohnung. Ebenfalls ist die notwendige Infrastruktur nicht vorhanden, sodass eine Hybridheizung einen großen Mehraufwand darstellen würde.

Bei der vorgestellten Sanierung handelt es sich um ein Minimalinvest, das die notwendigen Sanierungsschritte aufzeigt. Mit einer Amortisierung ist nach ca. 50 Monaten zu rechnen.

Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, kein Laminat sondern Linoleumboden zu verwenden. Die Nachfrage nach Fördermitteln zur Heizungsumstellung wurde verneint, da für die angedachte Betriebsart in Form von Nachtspeicheröfen oder Infrarotheizung jeweils keine Förderung möglich sei. Der Gemeinde äußerte klar, dass befristete Mietverträge vergeben werden sollen.

Der Gemeinderat war sich einig, dass eine Sanierung notwendig sei und diese auch zeitnah beginnen sollte. Daher erging folgender

Beschluss:

Mit der Sanierung ist zu beginnen. Eine Infrarotheizung und ein Linoleumboden sind einzubauen. Es sind ausschließlich befristete Mietverträge im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auszustellen. Der Bauausschuss wird bevollmächtigt, über das weitere Vorgehen und die Auftragsvergabe, auch über seinen Zuständigkeitsbetrag von 25.000 €, zu entscheiden. Der Gemeinderat ist im Nachgang zu informieren.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2 Informationen zur Feuchtigkeit im Kellergeschoss der Margarethenhalle

Im Kellergeschoss der Margarethenhalle im Bereich Nebenraum Jugendzentrum unter der Treppe, im Glas- und Geschirrlager (Vorrat) unter der Küche, im Flurbereich der Treppe vom Kellergeschoss zur Küche im Erdgeschoss, sowie im Bereich des Kellerabganges außen tritt Feuchtigkeit durch den Kellerboden ein.

Die angrenzenden Wände sind im unteren Bereich ebenfalls feucht und weisen in Teilbereichen Putzabplatzungen auf. Im angrenzenden Kühlhaus tritt bisher keine Feuchtigkeit auf, wahrscheinlich aufgrund der zusätzlichen Isolierung und Abdichtung des Raumes.

Eine leicht erhöhte Feuchtigkeit fiel im Dezember 2023 erstmals auf, diese nahm die letzten Monate weiterhin zu.

Daher fand Anfang März eine Besichtigung der betroffenen Räume durch das technische Bauamt statt. Da nur ein Teilbereich der Räume durch die Bodenfeuchtigkeit betroffen war, wurde zunächst eine Kamerabefahrung durch eine Kanalreinigungsfirma Ende März durchgeführt, um einen Defekt der Grundleitungen in diesem Bereich und eine daher rührende erhöhte Feuchtigkeitsbelastung der Bodenplatte, auszuschließen.

Es wurde bei der Kamerabefahrung kein Defekt der Grundleitungen festgestellt.

Somit liegt die Vermutung nah, dass die Feuchtigkeit der Räume durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit, möglicherweise durch einen erhöhten Grundwasserstand aufgrund der vermehrten Regenfälle der letzten Monate verursacht sein könnte.

Aktuell werden die betroffenen Räume, soweit möglich, vermehrt gelüftet und die am Boden auftretende Feuchtigkeit manuell entfernt.

Weiterhin wird die Entwicklung der Feuchtigkeitsbelastung ständig überprüft und vor allem auch in den kommenden Sommermonaten, auf mögliche Verbesserung, beobachtet.

Von Anfang März bis Ende Mai konnte eine weitere Ausbreitung der Feuchtigkeit auf den Boden innen und außen vor der Kellereingangstüre festgestellt werden.

Als weiterer Schritt zur Feststellung der Ursache und möglichen Sanierungsmaßnahmen fand ein Vororttermin mit einem Fachberater für Feuchtigkeitsschäden statt.

Nach Einschätzung des Fachberaters handelt es sich dem Schadensbild nach, wie auch schon vom technischen Bauamt vermutet, um aufsteigende Bodenfeuchtigkeit. Nach den vergangenen trockenen Jahren, regnet es die letzten Monate häufig und es treten in der Region dieses Jahr vermehrt Feuchteschäden in Kellergeschossen auf.

Um eine weitere mögliche Ursache der Bodenfeuchtigkeit auszuschließen, schlägt er zusätzlich vor, im Vorfeld mögliche Heizungs- und Wasserleitungen im Bodenaufbau in diesem Bereich auf Dichtigkeit zu überprüfen, die Schmutzwassergrundleitungen unter der Bodenplatte wurden bereits mittels Kamerabefahrung überprüft. Da auch im außenliegenden Treppenabgang Feuchtigkeit durch den Boden aufsteigt, ist dies aber eher unwahrscheinlich.

Die Feuchtigkeit tritt durch den Boden ein und zieht sich an den Innen- und Außenwänden hoch. Daher schlägt der Fachberater folgende Sanierungsschritte durch eine Fachfirma im Innenbereich vor:

- 1.) Bodenbelag (Fliesen) entfernen, wenn vorhanden beschädigten Estrich bis auf festen Grund entfernen.
- 2.) Putz im Sockelbereich bis 80cm über Höhe Durchfeuchtung entfernen.
- 3.) Hohlkehle im Übergang Boden Wand anlegen.
- 4.) Herstellen einer horizontalen Abdichtung in der Wand mittels geeigneter Injektion.
- 5.) Boden und Wand wenn möglich abtrocknen lassen.
- 6.) Boden und Wand bis auf Höhe horizontale Abdichtung mittels flexibler, mineralischer Dichtungsschlämme (min. 2 mm) abdichten.
- 7.) Wand mit Sanierputz verputzen und mit Silikatfarbe streichen.
- 8.) Boden neu aufbauen mittels Zementestrich und Bodenbelag, je nach möglicher Aufbauhöhe.
- 9.) Falls an der Außenwand nach der Sanierung von innen weiterhin Feuchtigkeit auftritt, diese von außen in diesem Bereich abdichten.

Als weiterer Schritt ist die Überprüfung der Dichtigkeit der Heizungs- und Wasserleitungen im Bodenaufbau geplant, um auch dies als Ursache auszuschließen.

Als nächster Schritt müsste der durchfeuchtete Putz aufgrund der Schimmelgefahr entfernt werden, dadurch wird die Wand auch wieder diffusionsoffener.

Bei weiter anhaltender oder weiter zunehmender Feuchtigkeit müsste eine Sanierung wie oben in den Punkten 1-9 dargestellt vorgenommen werden.

Die durch das technische Bauamt grob geschätzten Gesamtkosten liegen für die o.g. Punkte 1-8 (ohne Punkt 9) bei ca. 85.000 €.

Für eine genaue Ermittlung der Kosten der Maßnahme müssten Angebote von den Fachfirmen eingeholt werden.

Frau Oesterlein erläuterte hier ebenfalls die bisherigen Erkenntnisse, insbesondere auch die Gespräche mit den bereits hinzugezogenen Fachfirmen. Es liegt die Vermutung nahe, dass es

sich um aufsteigendes Grundwasser handelt, denn auch andere Betroffene in der näheren Umgebung sind bekannt und berichten über ähnliche Vorkommnisse. Seitens Frau Oesterlein wurden die notwendigen Maßnahmen dargelegt und erläutert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Sanierung zwingend notwendig ist.

Aus dem Gemeinderat wurde gebeten, mit Hilfe einer Leckagesuchung sicherzustellen, dass es sich tatsächlich um aufsteigendes Grundwasser und nicht um beschädigte Wasser- oder Heizkreisläufe handelt. Dem Gemeinderat war es ein besonderes Anliegen, dass die Ursache genau erforscht wird.

Sofern möglich, soll dem Bauausschuss bereits am 25.06.2024 ein nächster Bericht erstattet werden.

Beschluss:

Die notwendigen Maßnahmen sind einzuleiten. Der Gemeinderat ist regelmäßig zu informieren. Der Bauausschuss wird zur weiteren Entscheidung ermächtigt, unabhängig der bestehenden Wertgrenze von 25.000 €.

einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3 Informationen und Termine

A) Termine

- BA: 25.06.2024, 18 Uhr
- GR: 08.07.2024, 19:15 Uhr (Montag)
- SoKuSport: 01.07.2024, 19:15 Uhr
- ULaFo: 12.07.2024, 17 Uhr

B) Schule

Es werden 63 Erstklässler in drei Eingangsklassen erwartet. Die entsprechenden Planungen zur Umnutzung von Räumen laufen zurzeit und werden zeitnah abgeschlossen sein.

C) Kinderspielplatz BA1

Die angezeigten Mängel sind bereits am Tag der Gemeinderatssitzung behoben worden.

D) Boule-Kugeln am Bouleplatz

Bürgermeister Brohm verlas ein Schreiben von regelmäßigen Nutzern des Bouleplatzes. Diese wiesen darauf hin, dass eine dort vorhandene Truhe bereits mehrfach Opfer von Vandalismus wurde. Der Gemeinderat nahm das Schreiben, das in Teilen verlesen wurde, zur Kenntnis. Der Gemeinderat war sich dahingehend einig, dass eine Kiste der Gemeinde nicht aufgestellt würde. Sofern die regelmäßigen Nutzer eine private Kiste aufstellen möchten, besteht hiermit seitens der Gemeinde Einverständnis.

E) Brückensanierung

Bürgermeister Brohm berichtete über ein Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt vom 11.06.2024. Hierbei wurde mitgeteilt, dass es Verzögerungen im Bereich der angedachten Brückensanierung gab. Gemäß den vormaligen Planungen des Staatl. Bauamtes hätten die Sanierungen an der Brücke Birkachstraße bereits vor drei Wochen beginnen sollen. Dies ist bisher nicht geschehen. Das Staatl. Bauamt teilt der Gemeinde zeitnah mit, ob mit einem Beginn der Brückensanierung im Jahr 2024 noch zu rechnen ist.

F) Weiteres Vorgehen Sanierung Bushaltestellen

In Anbetracht dessen, dass die Bushaltestelle Bachwiese demnächst fertiggestellt wird, wurde das weitere Vorgehen zur Modernisierung der anderen Bushaltstellen angefragt. Hierzu wurde geantwortet, dass dies davon abhängig ist, wie die weiteren Brückenbauarbeiten eingetaktet werden. Sobald dies feststeht, kann darüber final Auskunft erteilt werden.

G) Einzäunung Main

Es wurde angefragt, ob angedacht sei, eine Einzäunung am Main im Bereich des BA 1 anzubringen. Hierzu wurde aus dem Gemeinderat unmissverständlich deutlich, dass dies mehrheitlich unter keinen Umständen gewünscht ist und auch aus rechtlicher Sicht nicht realisierbar ist.

H) Sonstiges

Der Gemeinderat bat um die Mitteilung der Daten hinsichtlich Wasserkauf und Wasserverluste, des Weiteren hinsichtlich der Nitratwerte. Es wurde mitgeteilt, sobald diese vorlägen sie entsprechend weiterzugeben.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in