



Aus einer Sanierung der Westfassade wird vielleicht ein Neubauprojekt

Eine Chronologie der Planungen – Stand: März 2015

Seit mittlerweile vier Jahren beschäftigt sich der Segler-Verein Großenheidorn mit der Frage, wie es mit dem Clubhaus weitergehen soll. Was zunächst als eine einfache Fassadensanierung während eines Arbeitsdienstes begann, ist zu einem hochkomplexen Projekt geworden, über das die SVG-Mitglieder immer wieder zum Teil intensiv diskutieren.

Weil über die Jahre neue Mitglieder den SVG bereichert haben, folgt hier eine Chronologie. Grundlage der Zusammenfassung sind Protokolle der Vorstandssitzungen und der Haupt- und Generalversammlungen.

Start der ersten Sanierungsplanungen im Frühjahr 2012

Erstmals haben die SVG-Mitglieder während der Generalversammlung im März 2012 den „langsam dringender werdenden Bedarf einer Sanierung der Westfassade“ festgestellt. Zuvor hatte der Vorstand unter der Vorsitzenden Meike Friedhoff Architekt und SVG-Mitglied Christian Eckebrecht im September 2011 gebeten, Ideen für eine Fassadensanierung zu sammeln. Für Anfang April 2012 hat der Vorstand erstmals Interessierte eingeladen, sich an den Planungen zu beteiligen, ein E-Mail Postfach bauteam@svgrossenheidorn wird eingerichtet.

Aus dem Bauteam heraus entsteht die Idee, einen Architektur-Studiengang für eine Bestandsaufnahme und für das Aufzeigen möglicher Lösungsansätze zu gewinnen. Prof. Peter Döscher von der Fakultät „Bauen & Erhalten“ der Fachhochschule Hildesheim und der angehende Architekt Niklas Stypa erarbeiten zunächst eine umfangreiche Liste von Bestandsmängeln. Zudem legt Stypa im Rahmen seiner Masterarbeit einen ersten Entwurf für eine umfangreiche Sanierung vor. Auch wenn der Entwurf optisch kaum noch an das bisherige SVG-Clubhaus erinnert, ist der Entwurf ein „Bauen im Bestand“ also mehr eine (umfangreiche) Sanierung als ein Neubau.

Bestandsaufnahme zeigt größere Mängel am SVG-Clubhaus

Zur SVG-Hauptversammlung im März 2013 wird das „Haussanierungsprojekt“ auf Antrag von Gert Findel erstmals als eigener Tagesordnungspunkt aufgeführt. Aus den Planungen des Jahres 2012 kristallisiert sich langsam die Erkenntnis heraus, dass eine singuläre Sanierung der Westfassade weder wirtschaftlich noch ausreichend ist. Auch steht die Einschätzung im Raum, dass der SVG als Bauherr die Vorgaben der Energieeinsparverordnung umzusetzen hat, eine temporäre Nutzung nicht geltend gemacht werden kann. Den Mitgliedern wird während der Mitgliederversammlung im März 2013 der Stypa-



Entwurf präsentiert. Zudem wird die Liste der Bestandsmängel vorgestellt: Angefaulte Holzständer, Ungeziefer im Innenraum, undichte Wände und Decken, gravierende Mängel bei der Elektroinstallation. Die SVG-Mitglieder sind erschüttert, beauftragen den Vorstand weitere Planungen für eine Sanierung vorzulegen. Aus der Mitte der Mitglieder wird erstmals der Ruf nach einem Neubau lauter. Auch die Frage der Bezahlbarkeit von Um- und Neubauvorhaben wird bereits breit diskutiert.

Das Jahr 2013 wird das Jahr der großen Diskussionen im SVG

Die Jahreshauptversammlung aus dem März 2013 hat Folgen. Insbesondere die lange Mängelliste des Clubhauses sorgt immer wieder für Diskussionen. Aber auch der Entwurf für ein umfangreich saniertes Clubhaus wird immer wieder ausgiebig besprochen. Das seit zwei Jahren arbeitende Bauteam und der Vorstand haben große Mühe, im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit mit der Dynamik des Diskussionsprozesses mitzuhalten.

Die Sanierungs- und Neubauplanungen gehen weiter. Die Volksbank Nienburg und die Sparkasse Wunstorf haben dem SVG-Vorstand in persönlichen Gesprächen zugesichert, erhebliche Mittel für eine umfangreiche Clubhaussanierung oder einen Neubau in Form von Darlehen zur Verfügung stellen zu wollen. Grundsätzlich zeigt sich auch der Regionssportbund bereit, ein Umbau- / Neubauprojekt zu fördern und zwar mit bis zu 100.000 €.

Zudem wird die Idee geboren, einen Architekturwettbewerb auszuloben. Im Dezember werden die Ausschreibungsunterlagen versandt und bundesweit veröffentlicht. Ziel ist es, einen Entwurf zu erhalten, der mit einem weißen Blatt Papier beginnt und nicht von Vorüberlegungen geprägt ist. Dazu greifen Bauteam und Vorstand auf die Zusammenstellung der Raum- und Nutzungsanforderungen zurück, die bereits für den ersten Sanierungs-Entwurf von Niklas Stypa entwickelt wurden und die von der Mitgliederversammlung im März 2013 auch nicht infrage gestellt wurden.

Erste Richtungsentscheidungen fallen im Jahr 2014

Im Februar wird mit dem Büro mm-Architekten aus Hannover der Sieger des Architektenwettbewerbs gekürt und öffentlich unter reger Beteiligung von Mitgliedern und Gästen vorgestellt. Auch die SVG-Mitglieder nehmen die prämierte Arbeit des Architekten Martin Müller im März 2014 positiv zur Kenntnis. Insgesamt hatten sich zwölf Architekten mit ihren Büros am Wettbewerb beteiligt. Der SVG hat Preisgelder in Höhe von insgesamt 4.500 € ausgelobt. Der Müller-Entwurf wird im Laufe des Jahres vom Bauteam weiterentwickelt. Die erwarteten Kosten sollen bei ca. 750.000 € inklusiv Mehrwertsteuer liegen. Dem stehen bei 1340qm Grundstücksfläche und einer Wertschätzung von ca. 500,- €/qm 670.000 € Grundstückswert gegenüber. Geplant ist eine Annuität in Höhe von



36.000 €, die sich aus den zurzeit schon getätigten jährlichen Rückstellungen in Höhe von 24.500,-€ plus der Rate für den abzulösenden Altkredit ergibt.

Die SVG-Mitglieder ermächtigen den Vorstand im März 2014, „im Zuge der weiteren Planungen für einen Neubau des SVG-Clubhauses und auf Basis des Siegerentwurfes des SVG-Architektenwettbewerbes bis zu 35.000 Euro im Jahr 2014 aufzuwenden und zwar mit dem Ziel eine genehmigungsfähige Entwurfsplanung vorzulegen.“ Dieser Auftrag an den Vorstand wird mit drei Enthaltungen – ohne Gegenstimme erteilt.

Vier Wochen später meldet sich der SVG-Ehrenvorsitzende Karl-Heinz Schade zu Wort und fordert schriftlich eine Außerordentliche Mitgliederversammlung, um noch einmal über die Frage Sanierung oder Neubau zu beraten. Weiterhin wird die Finanzierung des Neubaus bezweifelt. Auch die Vorsitzende Meike Friedhoff macht sich für den Vorschlag stark und distanziert sich damit vom Willen der anderen Vorstandsmitglieder und stellt den im März 2014 gefassten einmütigen Beschluss der Mitglieder infrage. Die Vorstandsarbeit wird im Frühjahr und Sommer zunehmend schwieriger, die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt kommen zum Stillstand.

Im Juni 2014 steht dann die Außerordentliche Mitgliederversammlung an. Der Vorstand tritt geschlossen zurück, Meike Friedhoff steht anschließend nicht mehr für das Amt der Vorsitzenden zur Verfügung. Hans-Wilhelm Henneking tritt als einziger Kandidat für den Vorsitz an und wird zum neuen SVG-Vorsitzenden gewählt. Der bisherige Restvorstand wird wiedergewählt. Auch der nun neu formierte Vorstand geht weiter von einem Finanzierungsvolumen von 750.000 € inkl. MWSt. aus. Zudem wird der Vorstand durch die Mitglieder im Juni 2014 aufgefordert, neben den Neubauplanungen auch die Kosten für eine Sanierung zu ermitteln. Dazu soll nun zusätzlich eine Substanzuntersuchung des SVG-Clubhauses erfolgen. Der Beschluss im Wortlaut:

TOP 06, 07, 08 und 09 Besprechung über Sanierung und Neubau werden zusammengefasst

Die intensive Diskussion der Mitgliedschaft mündet schließlich in einer Abstimmung über folgendem Beschluss:

„Zur Sicherung der Zukunft des SVG Clubhauses wird der Vorstand auf Basis des Beschlusses vom 02.03.2014 ermächtigt maximal 35.000,00 € für die weitere Planung eines Neubaus und für eine gutachterliche Substanzuntersuchung des Bestandbaus aufzuwenden. Weiterhin wird ein Finanzierungskonzept für die zukünftige Sicherung des SVG Clubhauses bald möglichst vorgelegt.“

Dieser Auftrag an den Vorstand wurde mit 34 Ja-Stimmen, 15 Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung erteilt.

Wahlprotokoll 2013/2014

10

Das beauftragte staatlich vereidigte Sachverständigenbüro Bade Architekten (Hannover) legt dann im Herbst 2014 schließlich sein detailliertes Gutachten vor.

Zustand des SVG-Clubhauses desolater als befürchtet – Sperrungen nötig

Im November 2014 erläutert der Sachverständige Bade interessierten Mitgliedern die Ergebnisse seines Gutachtens. Die Kosten für das Gutachten: rund 5000 € inkl. MWSt. Wieder können die SVG-Mitglieder nur mit Erschütterung zur Kenntnis nehmen, dass

das Clubhaus nicht mehr sanierungsfähig ist, zumindest nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten macht eine Sanierung keinen Sinn. Allein um den status quo erhalten zu können, muss der SVG einen Aufwand von 500.000 € plus x einkalkulieren, schätzt der Sachverständige Bade in seinem Gutachten. Die über Jahre hinweg geduldeten baurechtswidrigen Zustände im Obergeschoss wären damit noch nicht einmal beseitigt. Zudem sind Teile des Foyers, des Regattabüros und des darüber liegenden Obergeschosses akut einsturzgefährdet und sofort zu sperren. Der SVG-Vorstand setzt diese Anordnung mit sofortiger Wirkung um. Tragende Balken im Erdgeschoss sind in Gänze verrottet und stellenweise nicht mehr vorhanden. Auch brandschutztechnisch ist der Zustand des Gebäudes alarmierend. Die rauchdurchlässige und brandbeschleunigende Decke im Gastraum stellt eine erhebliche Gefahr dar und ist so nicht zulässig, eine Ertüchtigung im Zuge einer Sanierung wäre wegen der statischen Probleme sehr aufwändig und ist dem Gutachten zufolge nicht zu empfehlen.

Konzentration auf Neubauplanungen und Kostengenauigkeit

Nachdem die gesperrten Bereiche im Clubhaus notdürftig abgestützt werden konnten und zusätzliche Rauchmelder installiert wurden, kann das SVG-Clubhaus hoffentlich noch eine Saison lang benutzt werden. Mit der Vorlage des Sanierungsgutachtens hat der Vorstand Ende 2014 den Auftrag der Mitglieder vom Juni 2014 abgearbeitet und eine möglichst genaue Ermittlung von Sanierungskosten vorgelegt. In den kommenden Monaten bis zur nächsten Mitgliederversammlung im April 2015 werden deshalb die Neubauplanungen weiter vorangetrieben.

Im Januar 2015 unterschreibt der Vorstand den Architektenvertrag mit Martin Müller (mm Architekten) mit dem Ziel, vor allem die Kostengenauigkeit für einen möglichen Neubau zu verbessern und am Ende einen genehmigungsfähigen Entwurf vorlegen zu können. Der Stand der Neubauplanung soll Mitte bis Ende März im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt werden.

Zudem erarbeitet eine Arbeitsgruppe Finanzen Anträge für Fördergelder, ein Konzept zum Anwerben von Spenden und Sponsoren und einen mittelfristigen Liquiditätsplan.

Über all die Konzepte für einen Neubau des SVG-Clubhauses sollen die Mitglieder während einer Mitgliederversammlung am 19. April 2015 abstimmen. Der SVG-Vorstand steht damit zu seiner Verantwortung, den Mitgliedern Optionen zur Entscheidung vorzulegen, damit Segeln und Kameradschaft im SVG weiterleben können.

