



# GEMEINDE APEN

*natürlich lebenswert*

14.02.2025

## Beschlussvorlage

<b>Sachbearbeiter:</b>	Manfred Schlachter
<b>Verfasser:</b>	Manfred Schlachter
<b>V-Nr.:</b>	VO/355/2024
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Planungsausschuss	05.11.2024
Verwaltungsausschuss	19.11.2024

### Zuständigkeitsprüfung:

§ 76 NKomVG	Rat: <input type="checkbox"/>	VW-A: <input checked="" type="checkbox"/>	BM: <input type="checkbox"/>

### Betreff:

### Schadensanierung eindringendes Sickerwasser in Buchmanufaktur

#### Sachverhalt:

Zur Untersuchung der ursächlichen Wasserschäden, die sich im Bereich des Fußbodenaufbaus in der Buchmanufaktur abzeichnen, wurden seit dem ersten Auftreten des gemeldeten Schadens im Eingangsbereich vom Frühjahr 2022 einige Prüfungen nacheinander und mit erforderlichen Beobachtungszeiträumen durchgeführt.

Offensichtlich wurde hier, dass der verlegte Dielenboden, anfangs lokal im Eingangsbereich, quellte. Ursprünglich schien es zunächst eindringendes Oberflächenwasser von der Parkplatzseite nach wochenlangen Regenfällen und der damaligen allgemeinen Probleme der Oberflächenentwässerung, zu sein. Weil die Eingangstür barrierefrei mit flacher Schwelle, ohne Stufen aber auch ohne Bodenrinne ausgeführt wurde, war zunächst eine plausible Ersteinschätzung vorhanden. Zudem begünstigen umliegende Geländehöhen mit minimalem Gefälle vom Gebäude und die damals nicht optimal ablaufenden Oberflächenentwässerung die Gefahr von aufstauendem Regenwasser.

Wenige Wochen später wurden nach erneuter Meldung von Nutzern des Gebäudes erhebliche negative Veränderungen festgestellt, die die Nutzung des Gebäudes aufgrund sehr stark quellender Holzdielen nun nicht mehr ermöglichten.

Die folgend aufgelisteten Maßnahmen zur Ursachenuntersuchung bzw. -ausschluss



beschreiben die in Phasen stattgefundene chronologische Entwicklung zum heutigen Erkenntnisstand.

März 2022                      Erstmeldung lokal sichtbar quellender Dielenboden (Eingangsbereich)

Ausweitung des quellenden Dielenbodens  
(Nutzung bis auf Weiteres nun nicht möglich)  
vorsorgliche Meldung der Gebäude- und Inhaltsversicherung

April 2022

Eigenuntersuchungen und Eigenprüfungen gemeinsam mit dem Gebäudedienst wie z.B. Plausibilitätsüberprüfungen der wasserführenden Leitungen und Abwasserleitungen.  
**Ergebnis = negativ**

Öffnung einer der drei Rohrabkastungen (Verkleidungen) der durchs Gebäude geführten Dachentwässerungen.  
Ein erster konkreter Hinweis war hier aufgrund nicht abgedichteter Rohrdurchführungen der Sohlplatte zu finden!

Beauftragung der Bau- und Estrichrocknung um u.a. auch das Inventar vor steigender Luftfeuchtigkeit zu schützen. (Anm.: Dafür wurden Kernbohrungen im Fußboden hergestellt, die noch heute als Revisionsöffnungen dienen) – Ursache vom Wasserschaden noch nicht identifiziert

Stichproben bei der Feuchtemessung zeigen keine signifikanten Verbesserungen durch Bau- und Estrichrocknung.

Prüfung der wasserführenden Leitungen durch zusätzlich beauftragte Leckortung, um eigene Untersuchungen des Fachdienstes Gebäudedienst bestätigen zu lassen: **Ergebnis = negativ**

Beauftragung einer Kamerabefahrung der drei Dachentwässerungen.  
Ergebnis: Innerhalb des Gebäudes ohne Befund, jedoch weiterführend bis Zufahrt in Höhe Letas-Haus. Dort konnte ein unüberwindbares Hindernis, welches den Durchfluss der Oberflächenentwässerung stark verengte, lokalisiert werden.

Anschließende Spülversuche mit entsprechender Wassermenge unter Druck blieben ergebnislos und zeigten keine offensichtliche Wasseraustritte der Dachentwässerung innerhalb des Gebäudes, welches z.B. auf einen Rückstau verbunden mit fehlender Rohrdichtungen hingewiesen hätte. Auch wurde nicht über die nahegelegene Rückstauklappe am Augustfehn-Kanal, an der das Ende dieser Oberflächenentwässerung angeschlossen ist, ersichtlich, ob sich dieses Hindernis im Rohr gelöst hatte.

Schließlich wurde über die festgestellten Daten der Kamerabefahrung die Position lokalisiert und anschließend durch den Bauhof geöffnet.

**Ergebnis:** Ein großer, fester, erdiger Klumpen wurde aus dem Rohr entfernt, die Ursache nicht.

Mai 2022

Die Bau- und Estrichrocknung wurde aufgrund besserer Werte zunächst eingestellt. Die Ursache wird mit den ersten

Gedankenansätzen der Undichtigkeit im Bereich der Sohlplatte weiterverfolgt. Nutzung bis auf Weiteres wieder möglich!

September 2022

Öffnung des Mauersockels unterhalb der Pflasterebene neben der Außentür.

Ziel: Gewinnung Erkenntnisse zur tatsächlichen Ausführungsweise der Mauerwerkshohlschicht und der Bitumenabdichtung. Hier wurden keine Auffälligkeiten festgestellt und anschließend wieder verschlossen. Nach der Sammlung vieler Erkenntnisse, dem Ausschluss von Undichtigkeiten aus dem Leitungsnetz und diverser Beobachtungen in Zusammenhang mit Regenereignissen und Grundwasserständen kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass durchdringendes Wasser im Bereich der Rohrdurchführung (Dachentwässerung) in der Sohlplatte ursächlich für die Feuchtigkeit innerhalb der Buchmanufaktur sein werden. Diese soll nach den nächsten längeren Regenereignissen möglichst auch nachgewiesen werden.

Oktober 2022

Längere Phase von mehreren Monaten ohne gravierende Probleme. Bei Bedarf wurde gemeindeeigener Bautrockner zur Sicherheit unterstützend aufgestellt. In diesem Beobachtungszeitraum oft Feuchtigkeit durch die Revisionsöffnungen im Fußboden feststellbar.

Verbesserungsmaßnahme vor Wintereinbruch:

Ursprünglich vorhandener Entwässerungsgraben südlich der Buchmanufaktur wurde bei nächst bietender Gelegenheit durch Bauhof wieder hergestellt, um bei gesättigten Bodenverhältnissen und Starkregen anfallendes Oberflächenwasser, von der IGS kommend, abzuleiten.

November 2023

Nachdem eine gewisse Sicherheit besteht, dass das eindringende Wasser aus dem Boden ursächlich sein muss, werden weitere Informationen zu den Bodenverhältnissen zusammengetragen. Gibt möglicherweise das Baugrundgutachten der Baumaßnahme Erweiterung IGS Augustfehn aus 2018 Aufschluss über die Fragestellung, welcher Angriff durch Wasser hier vorliegt? Aufstauendes Sickerwasser (Anm.: Niederschlagswasser) oder drückendes Wasser? Die Beantwortung dieser Frage ist entscheidend dafür, ob bzw. wie eine nachträgliche Baumaßnahme geplant werden kann und wie viel Aussicht auf Erfolg eine Ausführung haben wird.

Aus dem Gutachten kann entnommen werden, dass eine Schicht aus Geschiebemergel im Höhenbereichen ca. -0,90m bis -1,10m vorliegen. Diese Schicht ist wasserundurchlässig und spricht für die Möglichkeit von aufstauendem Sickerwasser.

In einem telefonischen vereinbarten Abstimmungsgespräch mit dem Geologen Herrn Jongebroed der Fa. Baugrund Ammerland über die Baugrunduntersuchung 2018 und deren Gründungsempfehlungen für die Baumaßnahme „Erweiterung IGS Augustfehn“, sowie der Schilderung über die benachbarte Buchmanufaktur, wird drückendes Wasser als nicht wahrscheinlich eingestuft. Herr Jongebroed hält

dagegen „aufstauendes Sickerwasser“ als sehr wahrscheinlich und sollte weiter verfolgt werden. Mess- und sichtbare Wandfeuchtigkeit im unteren Drittel feststellbar.

- 27. Februar 2024 Vorstellung der Problematik von eindringendem Wasser in die Buchmanufaktur und der damit verbundenen Nutzung innerhalb des Bereisungstermines vor der anschließenden Schulausschusssitzung.
- März 2024 Detailplanung einer Drainage und Mauerwerksabdichtung gemäß Anlehnung Fachlektüre Prof. Dipl.-Ing. Wilfried Muth, Band 17, Schäden an Drainanlagen.
- April 2024 Aufstellung Kosten gemäß Baukostenindex in Höhe von brutto ca. 48.000,- €. Vorbereitung eines Leistungsverzeichnis auf Grundlage angefertigter Skizzen.
- Juli 2024 Einholung Kostenschätzung über ein Tiefbauunternehmen. Diese Kostenschätzung wurde mit einigen technischen Veränderungen i.H.v. brutto ca. 87.000,-€ angegeben.

Um die Größenordnung solch hoher Summen in die Haushaltsberatungen für die Mängelbehebung in ein schwach genutztes Gebäude zu investieren, bedarf es zum einen der Sicherheit, dass die geplante Ausführung nach der Umsetzung auch zum Erfolg führt. Praktische Erfahrungen in diesem Fachgebiet liegen im technischen Bauamt nicht vor und führen daher zu Vorbehalten, ob mit der geplanten Ausführungsweise eine gesicherte und dauerhafte Trockenlegung gelingen kann.

Um hier eine zweite fachliche Stellungnahme zu erhalten, wurde mit dem örtlichen unabhängigen Bausachverständigen Olaf Memering ein Ortstermin vereinbart um anschließend ein unabhängiges Gutachten zur Schadensbehebung ausarbeiten zu lassen. Außerdem soll eine aktualisierte Kostenschätzung dazu dargestellt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden von Herrn Memering in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss vorgestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Haushaltsmittel sollten zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt werden.

**Klimarelevante Auswirkungen:**

Klimaschutzaspekt	Maßnahme hat positive Auswirkungen auf Klimaziele i.S.d. Nds. Klimaschutzgesetzes		
	Ja	Nein	neutral/nicht bewertbar
Flächenverbrauch/Entsiegelung beachtet hinsichtlich Kompensation; über Kompensation hinausgehendes Grün in der Freiflächenplanung; Regenrückhaltung/-Speicherung			x
Wirtschaftlichkeit und Langlebigkeit (Nachhaltigkeit) der Beschaffung wurden abgewogen.			x

energetische Optimierung der technischen Ausstattung unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit			x
Bemerkung/Besonderheiten			

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die dauerhafte Trockenlegung der Buchmanufaktur an der IGS Augustfehn durch bauliche Anpassungen gemäß dem in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.11.2024 vorgestellten Gutachten anzugehen. Entsprechende Haushaltsmittel sollten hierfür bereitgestellt werden.

**Anlagen:**