

Zanner Architektur – Bremer Straße 47 – 26135 Oldenburg
Gemeinde Lemwerder
Frau Winkelmann und Herr Kwiseke
Stedinger Straße 51
27809 Lemwerder

17.08.2026

Sanierungsobjekt:**FEUCHTESANIERUNG KITA LEMWERDER – Am Rathaus 8, 27809 Lemwerder****Bauherr:****Gemeinde Lemwerder – Stedinger Straße 51, 27809 Lemwerder**

Sehr geehrter Herr Kwiseke,

Sie baten um eine zusammenfassende Stellungnahme bzgl. der Sanierungsfähigkeit der Feuchteschäden in Ihrer Kita. Grundlage dieser Zusammenfassung sind die nachfolgend zitierten Gutachten, die den Gebäudebestand Mai 2025 beurteilen, aus dem Bereich TGA und Hochbau.

Statik: Gutachten vom 22.06.2026 von MP Ingenieure GmbH

- Grundsätzlich sanierungsfähig: Die Eingriffe in die Gründung zur Erneuerung der Grundleitungen sind zwar erheblich, aber technisch gut kalkulierbar und beherrschbar.
- Gute Planungsgrundlage: Schadensbereiche der Leitungen sind durch die Kamerabefahrung vollständig bekannt. Zudem liegen die ursprünglichen statischen Berechnungen, Ausführungspläne und Bewehrungspläne vor. Die Bewehrung wurde seinerzeit durch einen Prüfenieur abgenommen.
- Tragfähigkeit: Nach Abschluss der Leitungsarbeiten und Wiederherstellung der Sohle ist die vollständige statische Tragfähigkeit wiederherzustellen. Ein qualitativer Nachteil gegenüber dem Bestand ist aus statisch-konstruktiver Sicht nicht zu erwarten.
- Restrisiko: Ein verbleibendes Ausführungsrisiko besteht, wird jedoch als nicht höher als bei einem Neubau eingeschätzt.

Fazit: Aus statisch-konstruktiver Sicht wird die Sanierung der Kita ausdrücklich empfohlen. Der erforderliche Aufwand ist erheblich, wird jedoch als technisch beherrschbar und planbar eingeschätzt.

HLS: Gutachten vom 07.05.2026 von Büro Kasten

- Sanierung grundsätzlich möglich, aber sehr umfangreich: Die festgestellten Schäden erfordern weitreichende Rückbau- und Erneuerungsmaßnahmen in den Bereichen Sanitär, Heizung, Trinkwasser und Grundleitungen.
- Trinkwasserinstallation: Aufgrund der zahlreichen Eingriffe und Schnittstellen wird ein vollständiger Austausch der Trinkwasserleitungen bis zum Hauswasseranschluss empfohlen. Eine abschnittsweise Sanierung birgt erhebliche Risiken hinsichtlich Folgeschäden, Gewährleistung und der Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems.
- Heizung und Installationen: Korrodierte Heizungsrohre sowie metallische Bauteile der Installationsvorwände und Sanitärtraggestelle müssen erneuert werden. Dafür sind umfangreiche Rückbauten der Vorwände und teilweise der abgehängten Decken erforderlich.
- Bodenbereich und Abdichtung: Für die fachgerechte Abdichtung der Bodendurchführungen müssen dort verlaufende Leitungen und Kabel teilweise zurückgebaut werden. Die Durchführungen sind anschließend mit zugelassenen Dichtungssystemen in die Gebäudeabdichtung zu integrieren.
- Schmutzwasser-Grundleitungen: Aufgrund festgestellter Absackungen und Gegengefälle ist eine Erneuerung zumindest von Teilabschnitten erforderlich, um Rückstau, Verstopfungen und zukünftige Undichtigkeiten zu vermeiden.
- Wirtschaftlichkeit und Gewährleistung: Aufgrund der Vielzahl von Schnittstellen kann eine abschnittsweise Sanierung zu einem technisch und haftungsrechtlich problematischen „Flickenteppich“ führen. Ein weitergehender Austausch kann daher wirtschaftlich und hinsichtlich der Gewährleistung günstiger sein.

Fazit: Das Gebäude ist sanierungsfähig, allerdings nur mit erheblichen Eingriffen und umfangreichen Erneuerungen. Aus sachverständiger Sicht wird insbesondere ein vollständiger Austausch der Trinkwasserinstallation sowie eine zumindest teilweise Erneuerung der Grundleitungen empfohlen.

HLS: Gutachten vom 05.08.2026 von Ingenieurbüro Beierle (Zusatz Thema Grundleitungen)

- Sanierung grundsätzlich möglich: Die auf Grundlage der Statik definierten Sohlenschnitte und Leitungsverläufe stellen aus fachplanerischer Sicht einen möglichen und technisch umsetzbaren Sanierungsweg dar.
- Schmutzwasser-Grundleitungen: Die geplanten Eingriffe in die Bodenplatte bzw. Sohle wurden anhand der vorhandenen statischen Unterlagen abgestimmt und können entsprechend umgesetzt werden.
- Technische Anlagen: Aufgrund des längeren Stillstands von ca. 1¼ Jahren ist bei der Wiederinbetriebnahme insbesondere bei bestehenden technischen Anlagen, z. B. dem Wärmeerzeuger, mit Anlaufschwierigkeiten, zusätzlichen Reparaturen bzw. dem Austausch einzelner Bauteile zu rechnen.

- Kostenrisiko: Aus dem Stillstand ergibt sich ein zusätzliches Kosten- und Inbetriebnahmerisiko, dessen Umfang derzeit nicht sicher abschätzbar ist.

Fazit: Die Sanierung ist aus technischer Sicht grundsätzlich machbar, insbesondere hinsichtlich der Schmutzwasser-Grundleitungen. Das wesentliche verbleibende Risiko liegt weniger in der baulichen Umsetzung als vielmehr in der Wiederinbetriebnahme und dem Zustand der länger stillgelegten technischen Anlagen.

Elektro: Gutachten vom 06.05.2026 von Langner & Warrings GmbH

- Sanierung grundsätzlich möglich: Die Elektroinstallation ist nach dem Wasserschaden umfangreich zu sanieren und teilweise zu erneuern, ein vollständiger Ersatz der gesamten Anlage ist jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Erheblicher Erneuerungsbedarf: Betriebsmittel unterhalb von 1,20 m OKFF sowie sämtliche Leitungen im Sohlenbereich sind aufgrund von Wassereinwirkung, Korrosion bzw. mechanischen und thermischen Beschädigungen auszutauschen.
- Weiterverwendbarkeit: Nicht betroffene Betriebsmittel können nach fachgerechter Demontage, Lagerung und Prüfung grundsätzlich wieder eingebaut werden. Schaltgerätekombinationen wurden augenscheinlich nicht durchfeuchtet und können entsprechend geschützt werden.
- Weitere Prüfungen erforderlich: Fundamenterder, Blitzschutzanlage, Sicherheits- und Rettungszeichenbeleuchtung sowie die verbleibenden Leitungs- und Datennetzwerkanlagen müssen geprüft, gemessen und ggf. instandgesetzt bzw. erneuert werden.
- Normgerechter Abschluss: Nach der Sanierung ist die gesamte Elektroanlage messtechnisch zu prüfen und entsprechend DIN/VDE in einen technisch einwandfreien Zustand zu versetzen. Eine vollständige Dokumentation einschließlich Messprotokollen ist erforderlich.

Fazit: Die Elektroinstallation ist sanierungsfähig, allerdings mit einem erheblichen Umfang an Demontage, Leitungs- und Betriebsmittelaustausch sowie Prüf- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Sanierung kann technisch umgesetzt werden, setzt jedoch eine sorgfältige Fachplanung, fachgerechte Ausführung und abschließende Prüfung der Gesamtanlage voraus.

Hochbau: Gutachtem vom 05.05.2025 von Herrn Hölzen

- Grundsätzlich gut sanierungsfähig: Die vorhandenen Schäden an Baukörper, Abdichtung und Ausbau können durch gezielte Instandsetzungsmaßnahmen behoben werden.
- Bauwerksabdichtung: Durch nachträgliche Horizontalsperren, eine an die Horizontalsperren anschließende Abdichtung sowie eine neue, für drückendes Wasser geeignete Sockelabdichtung kann ein durchgängiger Feuchteschutz hergestellt werden.
- Grundwasser: Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist für die Abdichtungsarbeiten eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich. Eine ergänzende Drainagelösung soll bei erhöhten Wasserständen zur Entlastung beitragen.
- Bauteile und Ausbau: Durchfeuchtete bzw. korrodierte Bauteile wie Türunterbauprofile, Fensteranschlüsse, Vorsatzschalen und einzelne Winkel müssen teilweise erneuert werden. Andere Bauteile, z. B. Stahlzargen, können nach fachgerechter Behandlung erhalten bleiben.
- Konstruktive Maßnahmen: Der Windfang ist vollständig zurückzubauen und neu zu konstruieren.
- Technische Grundlage: Die vorgesehenen Abdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik und orientieren sich an den einschlägigen WTA-Merkblättern zur Bauwerksinstandsetzung.

Fazit: Das Gebäude ist aus bau- und abdichtungstechnischer Sicht sanierungsfähig. Die erforderlichen Maßnahmen sind umfangreich, jedoch technisch beherrschbar. Insbesondere die nachträgliche Bauwerksabdichtung in Verbindung mit einer funktionsfähigen Entwässerung stellt nach Einschätzung des Sachverständigen eine sichere und technisch geeignete Sanierungslösung dar. Aus technischer, nachhaltiger und wirtschaftlicher Sicht wird die Instandsetzung gegenüber Rückbau und Neubau befürwortet.

Fazit zur Sanierungsfähigkeit

Aus technischer und konstruktiver Sicht ist die Sanierung des Gebäudes grundsätzlich möglich und beherrschbar. Die erforderlichen Maßnahmen sind zwar umfangreich und mit gewissen Ausführungs- und Schnittstellenrisiken verbunden, stellen jedoch kein grundsätzliches Hindernis für eine Sanierung dar.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung sind eine intensive Planung, eine qualifizierte und unabhängige Bauüberwachung sowie eine lückenlose Qualitätssicherung und Dokumentation, insbesondere bei den sensiblen Bereichen der Bauwerksabdichtung und der wasserberührten Bauteile. Die Schnittstellen zu den bestehenden Bauteilen und Anlagen sind im Hinblick auf die Gewährleistung frühzeitig und eindeutig mit den beteiligten Firmen zu regeln.

Zudem sind der aktuelle Zustand des länger leerstehenden Gebäudes durch den Baustopp, insbesondere eine mögliche Schimmelbelastung sowie der aktuelle Stand der einschlägigen Normen und Regelwerke vor Ausführung nochmals zu überprüfen. Die Kostenschätzung vom 15.10.2025 ist ebenfalls durch die lange Zeit des Baustopps nicht mehr belastbar und muss zeitgemäßen Kosten aktualisiert werden. Dies kann erst erfolgen, wenn der Baustopp aufgehoben ist.

Aufgrund der bestehenden baulichen Rahmenbedingungen wird die Sanierung zwar nicht den Idealzustand eines Neubaus erreichen, sie stellt jedoch eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Insgesamt wird die Sanierung aus technischer, wirtschaftlicher und insbesondere nachhaltiger Sicht gegenüber einem Abbruch und Neubau als empfehlenswert bewertet. Ein Neubau würde zudem einen erheblichen zusätzlichen Verbrauch von Ressourcen und bereits gebundener „grauer Energie“ verursachen.



Architektin Dipl.-Ing. Mandy Zanner